

Tribunale di Milano
Procedura di Esecuzione Immobiliare

RG. 209-2014 + 114-2021 + 251-2023

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Idamaria Chieffo**

Custode: **Avv. Francesco De Zuani**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

Milano, Via Frosinone n. 16



ASTALEGALE.NET



INDICE

0	<u>RIEPILOGO SINTETICO</u>	2
1	<u>IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI PIGNORATI</u>	8
	ripetuto per ogni singolo CORPO (dove x indica la lettera del singolo CORPO: es. I, JA)	
	1.1.x Identificazione del bene	
	1.2.x Quota e tipologia del diritto pignorato	
	1.3.x Identificazione al Catasto (Fabbricati o Terreni)	
	1.4.x Coerenze	
	1.5.x Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione	
2	<u>DESCRIZIONE DEI BENI</u>	18
	2.1 Descrizione sommaria di quartiere e zona	
	2.2 Caratteristiche descrittive compendio immobiliare	
	2.3 Caratteristiche descrittive fabbricati	
	2.4 Caratteristiche descrittive singoli CORPI	
	2.5 Certificazioni energetiche	
	2.6 Dichiarazioni di conformità impianti	
	2.7 Certificato di idoneità statica	
3	<u>STATO OCCUPATIVO</u>	28
	3.1 Defenzione dei beni	
	3.2 Esistenza contratti di locazione	
4	<u>PROVENIENZA</u>	30
	4.1 Attuali proprietari	
	4.2 Precedenti proprietari al ventennio	
5	<u>VINCOLI E ONERI GIURIDICI</u>	33
	5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	
	5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della Procedura	
	5.3 Eventuali note/osservazioni	
6	<u>CONDOMINIO</u>	38
	6.1 Spese di gestione condominiale	
	6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali	
	6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili	
7	<u>VERIFICA URBANISTICA EDILIZIA CATASTALE</u>	39
	7.1 Verifica urbanistica	
	7.2 Verifica edilizia	
	7.3 Verifica catastale	
8	<u>CONSISTENZA</u>	61
	8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza	
9	<u>STIMA</u>	65
	9.1 Criterio di stima	
	9.2 Fonti di informazione	
	9.3 Valutazione	
	9.4 Adeguamenti e correzioni della stima	
10	<u>GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE</u>	73
11	<u>GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'</u>	73
12	<u>CRITICITA' DA SEGNALARE</u>	73
13	<u>ALLEGATI ALLA RELAZIONE PERITALE</u>	73

0. RIEPILOGO SINTETICO

La presente relazione è strutturata come lotto unico, individuando "parti" (01, 02, 03) del lotto stesso: per facilità di analisi del compendio con riferimento alle Procedure Esecutive riunite che hanno colpito i diversi beni; a fronte della quota indivisa di comproprietà delle parti comuni e delle aree esterne come indicato nelle provenienze; per ogni ulteriore considerazione in merito alla più opportuna trattazione. Si riporta di seguito tabella riassuntiva dei CORPI costituenti il compendio oggetto di analisi:

Milano, Via Frosinone n. 16 (quartiere Baggio)

		parte 01					
	CORPO	Foglio	Mapp.	Sub.	Piano		Categoria
A	Appartamento con cantina	367	69	502	1°-T	N.C.E.U.	A/3
B	Box	367	201	1	T	N.C.E.U.	C/6
		parte 02					
C	Appartamento con cantina	367	69	503	2°-T	N.C.E.U.	A/3
D	Box	367	201	2	T	N.C.E.U.	C/6
E	Box	367	203	3	T	N.C.E.U.	C/6
		parte 03					
F	Appartamento con cantina	367	69	501	T	N.C.E.U.	A/3
G	Box	367	202	-	T	N.C.E.U.	C/6

COMPROPRIETÀ PER LA QUOTA INDIVISA DI 1/3

alle porzioni sopra individuate (01, 02, 03) compete la comproprietà per la quota indivisa di 1/3 di:

W	Locate tecnico	367	203	-	T	N.C.T.	Ente urbano
X	Lavanderia	367	69	7	3°	N.C.E.U.	C/2
Y	Terreni circostanti adibiti a giardino	367	69	-	T	N.C.T.	Ente urbano
		367	248	-	T	N.C.T.	Semin. irriguo
		367	250	-	T	N.C.T.	Ente urbano
Z	Terreni circostanti adibiti a giardino	367	64	-	T	N.C.T.	Stagno
		367	65	-	T	N.C.T.	Ente urbano

NOTE.

- Il CORPO G (catastalmente box) non è, nella realtà, esistente.
- Non sono catastalmente identificati, con autonomo subalterno gli altri spazi comuni al mappale 69 di accesso alle unità (scale, pianerottoli, corridoi, sottotetti s.p.p.).
- Il CORPO W è indicato ente urbano al Catasto Terreni ma non è accatastato all'Urbano.
- I mappali 250 del CORPO Y e 65 del CORPO Z sono indicati come enti urbani al Catasto Terreni ma sono aree esterne a giardino, non accatastate all'Urbano.

Si riporta un riepilogo sintetico dei beni:

parte 01

- **CORPO A - Appartamento a piano primo con vano cantina a piano terra**

DATI CATASTALI

Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: **foglio 367, particella 69, sub. 502**

STATO OCCUPATIVO

L'immobile è abitato dalla moglie del [REDACTED], deceduto in data 07.06.2023.

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

Come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, non presente contratto registrato in corso di validità.

COMPROPRIETARI non debitori

Nessuno.

- **CORPO B - Box a piano terra**

DATI CATASTALI

Categoria: C/6 [Box]

Dati Catastali: **foglio 367, particella 201, sub. 1**

STATO OCCUPATIVO

L'immobile ai sopralluoghi era utilizzato dal conduttore del CORPO F, deceduto in data 09.03.2024.

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

Risultava oggetto di contratto di locazione n. 2106 del 01/02/2019 a nome [REDACTED] (non intestatario del bene), contratto con scadenza al 31/01/2023, comprendente anche il CORPO F, risolto in data 15/09/2022. In pari data è stato stipulato contratto di locazione n. TNR 2022/3T/10825 che include sempre anche il CORPO F a medesimo avente causa, deceduto in data 09.03.2024.

COMPROPRIETARI non debitori

Nessuno.

parte 02

- **CORPO C - Appartamento a piano secondo con vano cantina a piano terra**

DATI CATASTALI

Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: **foglio 367, particella 69, sub. 503**

STATO OCCUPATIVO

L'immobile è abitato dal [REDACTED] e dalla moglie.

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

Come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, non presente contratto registrato in corso di validità.



COMPROPRIETARI non debitori

Nessuno.

- **CORPO D - Box a piano terra**

DATI CATASTALI

Categoria: C/6 [Box]

Dati Catastali: **foglio 367, particella 201, sub. 2.**

STATO OCCUPATIVO

L'immobile è utilizzato dal debitore.

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

Come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, non presente contratto registrato in corso di validità.

COMPROPRIETARI non debitori

Nessuno.

- **CORPO E - Box a piano terra**

DATI CATASTALI

Categoria: C/6 [Box]

Dati Catastali: **foglio 367, particella 201, sub. 3.**

STATO OCCUPATIVO

L'immobile è utilizzato dal debitore.

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

Come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, non presente contratto registrato in corso di validità.

COMPROPRIETARI non debitori

Nessuno.

parte 03

- **CORPO F - Appartamento a piano terra con vano cantina a piano terra**

DATI CATASTALI

Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economica]

Dati Catastali: **foglio 367, particella 69, sub. 501**

STATO OCCUPATIVO

L'immobile è abitato dalla moglie del conduttore, deceduto in data 09.03.2024.

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

Risultava oggetto di contratto di locazione n. 2106 del 01/02/2019 a nome di [REDACTED] contratto con scadenza al 31/01/2023, comprendente anche il CORPO B, risolto in data 15/09/2022. In pari data è stato stipulato contratto di locazione n. TNR 2022/3T/10825 che include sempre anche il CORPO B a medesimo avente causa, deceduto in data 09.03.2024.



COMPROPRIETARI non debitori

Nessuno.

– **CORPO G - Box a piano terra**

DATI CATASTALI

Categoria: C/6 [Box]

Dati Catastali: **foglio 367, particella 202.**

Avvertenza Il bene in oggetto non risulta esistente sebbene identificato con autonomo mappale.

COMPROPRIETÀ PER LA QUOTA INDIVISA DI 1/3

alle porzioni sopra individuate (01, 02, 03) compete la comproprietà per la quota indivisa di 1/3 di:

I CORPI W, X, Y, Z di cui sopra risultano di proprietà come segue:

- per la quota di 1/3 in capo a [redacted] (debitore esecutato) in relazione alle unità immobiliari di foglio 367, mappale 69, subalterno 502 (CORPO A) e foglio 367, mappale 201, subalterno 1 (CORPO B) – oggetto della Procedura R.G. 209/2014;
- per la quota di 1/3 in capo a [redacted] (debitore esecutato) in relazione alle unità immobiliari di foglio 367, mappale 69, subalterno 503 (CORPO C) e foglio 367, mappale 201, subalterni 2 (CORPO D) e 3 (CORPO E) – oggetto della Procedura R.G. 114/2021;
- per la quota di 1/3 in capo a [redacted] (debitore esecutato) in relazione alle unità immobiliari di foglio 367, mappale 69, subalterno 501 (CORPO E) e foglio 367, mappale 202 (CORPO F) – Procedura R.G. 251/2023.

Nota. Nella Procedura R.G. 114/2021 è erroneamente pignorata la quota di 2/3 di proprietà di [redacted] nella Procedura R.G. 251/2023, che colpisce anche i CORPI F e G, è correttamente pignorata la quota di 2/3 di [redacted] e di 1/3 di [redacted].

– **CORPO W – locale tecnico**

DATI CATASTALI

Ente urbano a Catasto Terreni, non accatastato al N.C.E.U.

Dati Catastali: **foglio 367, particella 203**

Nota. È indicato negli atti di provenienza come locale caldaia comune alle tre unità del mappale 69

STATO OCCUPATIVO

L'immobile è a uso comune.

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

Risultava oggetto di contratto di locazione n. 2106 del 01/02/2019 a nome di [redacted] contratto con scadenza al 31/01/2023, comprendente CORPI F e B, risolto in data 15/09/2022. In pari data è stato stipulato contratto di locazione n. TNR 2022/31/10825 che include sempre gli stessi CORPI a medesimo avente causa. Il CORPO W non risulta menzionato nel contratto: come da atti notarili, risulta comune alle tre unità immobiliari del mappale 69, per la quota di 1/3 ciascuna.

COMPROPRIETARI non debitori

Nessuno.

- **CORPO X – Locale lavanderia a piano terzo**

DATI CATASTALI

Categoria: C/2 [Deposito/magazzino]

Dati Catastali: **foglio 367, particella 69, sub. 7**

STATO OCCUPATIVO

L'immobile è a uso comune.

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

Risultava oggetto di contratto di locazione n. 2106 del 01/02/2019 a nome di [REDACTED] contratto con scadenza al 31/01/2023, comprendente CORPI F e B, risolto in data 15/09/2022. In pari data è stato stipulato contratto di locazione n. TNR 2022/3T/10825 che include sempre gli stessi CORPI a medesimo avente causa, deceduto in data 09.03.2024. Il CORPO X non risulta menzionato nel contratto: come da atti notarili, risulta comune alle tre unità immobiliari del mappale 69, per la quota di 1/3 ciascuna.

COMPROPRIETARI non debitori

Nessuno.

- **CORPO Y – Terreni circostanti adibiti a giardino**

rientranti nel P.G.T. in Ambiti di Rinnovamento Urbano – Rigenerazione Ambientale

DATI CATASTALI

- **foglio 367, mappale 69** [categoria: ente urbano];
- **foglio 367, mappale 248** [categoria: seminativo irriguo];
- **foglio 367, mappale 250** [categoria: ente urbano].

STATO OCCUPATIVO

Trattasi di aree esterne a uso comune.

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

Risultavano oggetto di contratto di locazione n. 2106 del 01/02/2019 a nome di [REDACTED] contratto con scadenza al 31/01/2023, comprendente CORPI F e B, risolto in data 15/09/2022. In pari data è stato stipulato contratto di locazione n. TNR 2022/3T/10825 che include sempre gli stessi CORPI a medesimo avente causa, deceduto in data 09.03.2024. Il CORPO Y non risulta menzionato nel contratto: come da atti notarili, risulta comune alle tre unità immobiliari del mappale 69, per la quota di 1/3 ciascuna.

COMPROPRIETARI non debitori

Nessuno.

Nota. Non sono catastalmente identificati, con autonomo subalterno gli altri spazi comuni al mappale 69 di accesso alle unità (scale, pianerottoli, corridoi, sottotetti s.p.p.).

- **CORPO Z – Terreni circostanti adibiti a giardino**

rientranti nel P.G.T. in verde urbano di nuova previsione - pertinenza indiretta

DATI CATASTALI

- **foglio 367, mappale 64** [categoria: stagno];
- **foglio 367, mappale 65** [categoria: ente urbano].

STATO OCCUPATIVO

Trattasi di aree esterne a uso comune.



CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

Risultavano oggetto di contratto di locazione n. 2106 del 01/02/2019 a nome di [REDACTED] contratto con scadenza al 31/01/2023, comprendente CORPI F e B, risolto in data 15/09/2022. In pari data è stato stipulato contratto di locazione n. TNR 2022/3T/10825 che include sempre gli stessi CORPI a medesimo avente causa, deceduto in data 09.03.2024. Il CORPO Z non risulta menzionato nel contratto; come da atti notarili, risulta comune alle tre unità immobiliari del mappale 69, per la quota di 1/3 ciascuna.

COMPROPRIETARI non debitori

Nessuno.

PREZZO LOTTO UNICO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI**Prezzo base d'asta del LOTTO LIBERO**

1.446.000,00 €

Prezzo base d'asta del LOTTO OCCUPATO determinato tenendo in considerazione, sia in maniera distinta, sia congiuntamente, stante la morte del Conduttore del contratto di locazione in data 09.03.2024 e del debitore [REDACTED] in data 07.06.2023, per ogni opportuna valutazione del Giudice in merito: il contratto di locazione che interessa i CORPI B e F; l'eventuale applicazione del diritto di abitazione del coniuge superstite (art. 540 c.c.), con calcolo equiparato al diritto di usufrutto, per il solo CORPO A o unitamente alla quota indivisa di 1/3 dei CORPI Y e Z.

Prezzo base d'asta del LOTTO OCCUPATO

<i>con riferimento a:</i>	
- contratto di locazione CORPI B+F:	1.429.000,00 €
<i>con riferimento a:</i>	
- diritto di abitazione CORPO A	1.359.000,00 €
<i>con riferimento a:</i>	
- diritto di abitazione CORPO A	1.281.500,00 €
- diritto di abitazione quota indivisa 1/3 CORPI Y e Z	
<i>con riferimento a:</i>	
- contratto di locazione CORPI B+F	1.342.000,00 €
- diritto di abitazione CORPO A	
<i>con riferimento a:</i>	
- contratto di locazione CORPI B+F	1.276.000,00 €
- diritto di abitazione CORPO A	
- diritto di abitazione quota indivisa 1/3 CORPI Y e Z	

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

parte 01

CORPO A

Appartamento a piano primo con vano cantina a piano terra

1.1. A. Descrizione del bene

Appartamento posto a piano primo di tre locali, bagno, cucina abitabile in veranda chiusa, terrazzo. Vano cantina di pertinenza a piano terra.

1.2. A. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota 1/1 di piena proprietà di [redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted]. Eventuali comproprietari non debitori: nessuno.
Nota: [redacted] è deceduto il 07.06.2023.

1.3. A. Identificazione al Catasto Fabbricati (All.1.A):

foglio 367 – particella 69 – sub. 502, categoria A/3 – zona censuaria 3 - classe 3 – consistenza 6,5 vani – superficie catastale 132 m² (totale escluse aree scoperte 124 m²) – rendita € 738,53, Via privata Frosinone n. 16 – piano 1-T.

Intestatario: [redacted] C.F. [redacted] proprietà 1/1.

Dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie;
- frazionamento e fusione del 09/06/1994 in atti dal 20/12/1994 var. spazi interni, var. destin. da deposito ad abitazione (n. 15780/1994).

1.4. A. Coerenze

Di contorno in senso orario, con riferimento all'atto di divisione, alla planimetria catastale, all'estratto di mappa:

- appartamento: cortile comune al mappale 69 su più lati; vano scala comune; cortile comune al mappale 69 su più lati.
- cantina: cantina sub. 501; parti comuni; cantina sub. 503; cortile comune mappale 69.

1.5. A. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Nessuna.

CORPO B

Box a piano terra

1.1. B. Descrizione del bene

Box autorimessa al piano terra.

1.2. B. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla **quota 1/1 di piena proprietà** di [REDACTED], nato [REDACTED], C.F. [REDACTED]. Eventuali comproprietari non debitori; nessuno.
Nota. Il Sig. [REDACTED] è deceduto il 07.06.2023.

1.3. B. Identificazione al Catasto Fabbricati (All.1.B):

foglio 367 – particella 201 – sub. 1, categoria C/6 – zona censuaria 3 – classe 7 – consistenza 12 m² – superficie catastale 12 m² – rendita € 70,03, Via privata Frasinone n. 16 – piano T.

Infestati: [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietà 1/1.

Dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie;
- costituzione del 09/06/1994 in atti dal 20/12/1994 fabbricato escluso (n. 15783/1994).

1.4. B. Coerenze

Di contorno in senso orario, con riferimento all'atto di provenienza, alla planimetria catastale, all'estratto di mappa: area esterna comune su due lati al mappale 65; altro box sub. 2; area esterna comune al mappale 65.

1.5. B. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Nessuna.

parte 02

CORPO C

Appartamento a piano secondo con vano cantina a piano terra

1.1. C. Descrizione del bene

Appartamento posto a piano secondo di tre locali, bagno, cucina abitabile in veranda chiusa, terrazzo. Vano cantina di pertinenza a piano terra. Il terrazzo risulta ampliato con ulteriore porzione a sbalzo (non autorizzata).



1.2. C. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla **quota 1/1 di piena proprietà** di [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED]. Eventuali comproprietari non debitori: nessuno.

1.3. C. Identificazione al Catasto Fabbricati (All.1.C):

foglio 367 – particella 69 – sub. 503, categoria A/3 – zona censuaria 3 - classe 3 – consistenza 6 vani – superficie catastale 116 m² (totale escluse aree scoperte 111 m²) – rendita € 681,72, Via privata Frosinone n. 16 – piano 2-T

Intestati: [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietà 1/1.

Dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 -- inserimento in visura dei dati di superficie;
- frazionamento e fusione del 09/06/1994 in atti del 20/12/1994 var. spazi interni, var. destin. da deposito ad abitazione (n. 15780/1994).

1.4. C. Coerenze

Di contorno in senso orario, con riferimento all'atto di divisione, alla planimetria catastale, all'estratto di mappa:

- appartamento: cortile comune al mappale 69 su più lati; affaccio su terrazzo sub. 502; vano scala comune; cortile comune al mappale 69 su più lati.
- cantina: cantina sub. 502; parti comuni; cortile comune mappale 69.

1.5. C. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Nessuna.

CORPO D

Box a piano terra

1.1. D. Descrizione del bene

Box autorimessa al piano terra.

1.2. D. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla **quota 1/1 di piena proprietà** di [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED]. Eventuali comproprietari non debitori: nessuno.

1.3. D. Identificazione al Catasto Fabbricati (All.1.D):

foglio 367 – particella 201 – sub. 2, categoria C/6 – zona censuaria 3 - classe 7 – consistenza 12 m² – superficie catastale 12 m² – rendita € 70,03, Via privata Frosinone n. 16 – piano I.

Intestati: [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietà 1/1.

Dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie;
- costituzione del 09/06/1994 in atti dal 20/12/1994 fabbricato escluso (n. 15783/1994).

1.4. D. Coerenze

Di contorno in senso orario, con riferimento all'atto di provenienza, alla planimetria catastale, all'estratto di mappa: altro box sub. 1; area esterna comune al mappale 65; altro box sub. 3; area esterna comune al mappale 65.

1.5. D. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Nessuna.

CORPO E

Box a piano terra

1.1. E. Descrizione del bene

Box autorimessa al piano terra.

1.2. E. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla **quota 1/1 di piena proprietà** di [REDACTED] nato a [REDACTED] Eventuali comproprietari non debitori: nessuno.

1.3. E. Identificazione al Catasto Fabbricati (All.1.E):

foglio 367 – particella 201 – sub. 3, categoria C/6 – zona censuaria 3 - classe 7 – consistenza 12 m² – superficie catastale 12 m² – rendita € 70,03, Via privata Frosinone n. 16 – piano I.

Intestati: [REDACTED] nato a [REDACTED] proprietà 1/1.

Dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie;
- costituzione del 09/06/1994 in atti dal 20/12/1994 fabbricato escluso (n. 15783/1994).

1.4. E. Coerenze

Di contorno in senso orario, con riferimento all'atto di provenienza, alla planimetria catastale, all'estratto di mappa: altro box sub. 2; area esterna comune al mappale 65.

1.5. E. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Nessuna.



parte 03

CORPO F

Appartamento a piano terra con vano cantina a piano terra

1.1. F. Descrizione del bene

Appartamento posto a piano terra di tre locali, bagno, cucina abitabile. Accesso dal cortile e da rampa scale interna. Vano cantina di pertinenza a piano terra. Si rimanda alla analisi edilizia di cui al successivo § 7.2.

1.2. F. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla **quota 1/1 di piena proprietà** di [REDACTED] nato a [REDACTED]. Eventuali comproprietari non debitori: nessuno.

1.3. F. Identificazione al Catasto Fabbricati (All.1.F):

fooglio 367 – particella 69 – sub. 503, categoria A/3 – zona censuaria 3 - classe 3 – consistenza 5,5 vani – superficie catastale 98 m² (totale escluse aree scoperte 98 m²) – rendita € 624,91, Via privata Frosinone n. 16 – piano T.

Intestati: [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietà 1/1.

Dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie;
- frazionamento e fusione del 09/06/1994 in atti dat 20/12/1994 var. spazi interni, var. destin. da deposito ad abitazione (n. 15780/1994).

1.4. F. Coerenze

Di contorno in senso orario, con riferimento all'atto di divisione, alla planimetria catastale, all'estratto di mappa:

- **appartamento:** cortile comune al mappale 69 su più lati; corridoio comune accesso cantine; cantina di pertinenza; cortile comune al mappale 69; vano scala comune; cortile comune al mappale 69.
- **cantina:** appartamento sub. 501; corridoio comune accesso cantine; cantina sub. 502; cortile comune mappale 69.

1.5. F. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Nessuna.

di accumula da pannelli solari, ecc.). **Nota.** Si evidenzia che il manufatto non è accata-
stato al Catasto Fabbricati e la dimensione rilevata è maggiore di quella indicata in
mappa.

1.2. W. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla **quota indivisa pari a:**

- 1/3 di proprietà di [redacted] 2, C.F. [redacted] (Nota [redacted] è deceduto il 07.06.2023);
- 2/3 di proprietà di [redacted], nato [redacted], C.F. [redacted]

1.3. W. Identificazione al Catasto Terreni (All. 1.W):

foglio 367 – particella 203, categoria ente urbano, consistenza 12 centiare.

Intestati: nessuno in quanto ente urbano non ancora censito a Catasto Fabbricati. La
proprietà è la seguente:

- [redacted], nato a [redacted], C.F. [redacted] quota 1/3.
- [redacted] nato [redacted] C.F. [redacted] quota 2/3.

Dati derivanti da:

- variazione geometrica del 21/01/2014 - pratica n. MI0029573 B/C (n. 27542.1/2014);
- tipo mappale del 29/04/1994 in atti dal 03/05/1994 (n.14531.1/1994)

1.4. W. Coerenze

Di contorno in senso orario, con riferimento all'estratto di mappa: area esterna comune
al mappale 65 per due lati; area esterna comune al mappale 248; area esterna comune
al mappale 65.

1.5. W. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Nessuna.

CORPO X

locale lavanderia a piano terzo

1.1. X. Descrizione del bene

Locale lavanderia a piano terzo.

1.2. X. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla **quota indivisa pari a:**

- 1/3 di proprietà di [redacted] C.F. [redacted] (Nota [redacted] è deceduto il 07.06.2023);
- 2/3 di proprietà [redacted] C.F. [redacted]

1.3. X. Identificazione al Catasto Fabbricati (All. I.X):

foglio 367 – particella 69 – sub. 7, categoria C/2 – zona censuaria 3 - classe 4 – consistenza 19 m² – superficie catastale 23 m² – rendita € 35,33, Via privata Frosinone n. 16 – piano 3.

Intestati:

- erronea intestazione per l'intero a [redacted] nato a [redacted] C.F. [redacted]
- L'intestazione corretta dovrebbe essere la seguente:
 - [redacted] C.F. [redacted] proprietà 1/3.
 - [redacted] C.F. [redacted] proprietà 2/3.

Dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione della destinazione del 09/06/1994 in atti dal 20/12/1994 da abitazione a lavanderia/deposito (n. 15786/1994).

1.4. X. Coerenze

Di contorno in senso orario, con riferimento all'atto di provenienza, alla planimetria catastale, all'estratto di mappa: sottotetto comune, cortile comune al mappale 69, sottotetto comune, vano scala comune.

1.5. X. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Nessuna.

CORPO Y

Terreni circostanti adibiti a giardino

(rientranti nel P.G.T. in Ambiti di Rinnovo Urbano – Ambiti di Rigenerazione Ambientale)

1.1. Y. Descrizione del bene

Area scoperta esterna composta da plurimi mappali.

1.2. Y. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota indivisa pari a:

- 1/3 di proprietà di [redacted] C.F. [redacted] (Nota. Il Sig. [redacted] precedente il 07.06.2023);
- 2/3 di proprietà di [redacted] C.F. [redacted]



1.3. Y. Identificazione al Catasto Terreni (All. 1.Y):

- **foglio 367, mappale 69**, categoria ente urbano, 08 are 27 centiare.

Intestati: nessuno in quanto ente urbano. Al Catasto Fabbricati il fabbricato è censito ai subalterni 501, 502, 503 e 7. La proprietà delle parti comuni del mapp. 69 è:

- per la quota di 1/3 di [redacted] C.F. [redacted]
- per la quota di 2/3 di [redacted] C.F. [redacted]

Dati derivanti da:

- impianto meccanografico del 01/01/1966;
- tipo mappale in atti dal 23/06/1994 (n. 22832.1/1994);
- frazionamento del 31/01/1996 in atti dal 06/02/1996 (n. 3904.2/1996).

- **foglio 367, mappale 248**, qualità seminativo irriguo, classe 2, 04 are, 10 centiare, reddito dominicale euro 3,56, reddito agrario 3,81.

Intestati:

- erronea intestazione per la quota di 1/3 ciascuno a [redacted] C.F. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] C.F. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] C.F. [redacted]
- L'intestazione corretta è la seguente:
 - [redacted] C.F. [redacted] proprietà 1/3.
 - [redacted] C.F. [redacted] proprietà 2/3.

Dati derivanti da:

- impianto meccanografico del 01/01/1966;
- frazionamento del 31/01/1996 in atti dal 06/02/1996 (n. 3904.1/1996).

- **foglio 367, mappale 250**, categoria ente urbano, 82 centiare.

Intestati: nessuno, in quanto ente urbano non censito a Catasto Fabbricati. La proprietà è la seguente:

- [redacted] C.F. [redacted] proprietà 1/3.
- [redacted] C.F. [redacted] proprietà 2/3.

Dati derivanti da:

- impianto meccanografico del 01/01/1966;
- tipo mappale del 29/04/1994 in atti dal 03/05/1994 (n. 14531.1/1994);
- frazionamento del 31/01/1996 in atti dal 06/02/1996 (n. 3904.3/1996).

1.4. Y. Coerenze

Di contorno in senso orario, con riferimento all'atto di divisione e all'estratto di mappa, in



un solo corpo: foglio 367 mappali 65, 202, 142, 144, 71; Via Frosinone: foglio 367 mappali 249, 82, 247.

1.5. Y. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Nessuna.

CORPO Z

Terreni circostanti i fabbricati adibiti a giardino

(rientranti nel P.G.T. in verde urbano di nuova previsione - pertinenza indiretta)

1.1. Z. Descrizione del bene

Area scoperta esterna composta da plurimi mappali.

1.2. Z. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla **quota indivisa pari a:**

- 1/3 di proprietà di [redacted] C.F. [redacted] (Nota. [redacted] è deceduto il 07.05.2023),
- 2/3 di proprietà [redacted] C.F. [redacted]

1.3. Z. Identificazione al Catasto Terreni (All. 1.2):

foglio 367, mappale 64, categoria stagna, superficie 09 are 00 centiare.

Intestati:

- erronea intestazione per la quota di 1/3 ciascuno a [redacted]
- L'intestazione corretta è la seguente:
 - [redacted] proprietà 1/3.
 - [redacted] proprietà 2/3.

Dati derivanti da: impianto meccanografico del 01/01/1966.

- foglio 367, mappale 65, categoria ente urbano, superficie 32 are e 40 centiare.

Intestati: nessuno, in quanto non ancora censito a Catasto Fabbricati. La proprietà è la seguente:

- [redacted] proprietà 1/3.
- [redacted] proprietà 2/3.

Dati derivanti da:



- impianto meccanografico del 01/01/1966;
- tipo mappale del 29/04/1994 in atti dal 03/05/1994 (n. 14531.1/1994);
- tipo mappale del 05/08/1993 in atti dal 12/02/1996 (n. 30398.1/1986);
- variazione geometrica del 22/01/2014 protocollo n. M10029573 in atti dal 22/01/2014 BIC (n. 27542.1/2014).

1.4. Z. Coerenze

Di contorno in senso orario, con riferimento all'atto di divisione e all'estratto di mappa, in un solo corpo: foglio 366 mappale 25; foglio 367, mappali 135, 140, 69, 248, 247; foglio 366, mappali 204, 201, 200. **Nota.** Insistono sul mappale 65 i mappali: 201, 202 e 203.

1.5. Z. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria di quartiere e zona

Comune di Milano – periferia est – Baggio.

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: la zona è prevalentemente residenziale, in trasformazione, con presenza di attività produttive nelle vicinanze.

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus linea 58 a 500 metri circa; fermata autobus linea 76 a 600 metri circa.

2.2. Caratteristiche descrittive compendio immobiliare

Il compendio immobiliare, con accesso dalla Via privata Frosinone n. 16, si compone di: una palazzina di tre piani fuori terra, di cui fanno parte i CORPI A, C, F, oltre a volume in copertura contenente il CORPO X; un piccolo volume di un piano fuori terra, di cui fanno parte i CORPI B, D e E; un'area esterna, composta di plurimi mappali catastali, costituente giardino in comune a tutte le unità (CORPI Y e Z). Presente ulteriore volume (CORPO W) che contiene la caldaia, ampliato sul mappale 65. Demolito il volume originariamente esistente al mappale 202 (CORPO G), insistente sul mappale 65. Presenti ulteriori manufatti abusivi insistenti sul mappale 65. Il confine est fra il mappale 69 e il mappale 144, non oggetto di Procedura, non risulta fisicamente delimitato.

Condizioni generali compendio immobiliare

Le condizioni del compendio sono complessivamente discrete.

2.3. Caratteristiche descrittive fabbricati

Fabbricato al mappale 69

Copertura

fabbricato:

	a falde, struttura in legno, rivestimento in laterizio <u>annesso corpo cantine:</u> piano, con sovrastante terrazzo e struttura in voltine di mattoni e profilati metallici.
Strutture	miste.
Scale	sviluppo lineare; rivestimento pareti intonaco tinteggiato; alzate e pedate rivestite in marmo sino al piano secondo; in graniglia per accesso al piano terzo/sottotetto.
Porte ingresso	<u>comune, di accesso al fabbricato:</u> legno; <u>zona cantine:</u> basculante in lamiera, indi porta in legno per ciascuna cantina.
Ascensore	non presente.
Finiture	intonaco tinteggiato; zoccolo in pietra.
Pavimentazione	<u>pianerottoli</u> piastrelle in gres; <u>piano cantina</u> piastrelle in gres.

Condizioni generali del fabbricato al mappale 69

Lo stato manutentivo del fabbricato è sufficiente. Si rilevano scrostamenti dell'intonaco di facciata. Probabili infiltrazioni per danni alla copertura e problematiche di scolo acque meteoriche.

Fabbricato al mappale 201

Si tratta di un volume a sé stante, composto dai tre box di subalterni 1, 2 e 3, cui si accede dall'ingresso carraio sulla Via Frosinone attraverso i mappali 69 e 65 (attualmente non presente separazione con l'attiguo mapp. 144 non oggetto di Procedura).

Copertura	struttura in c.a., rivestimento in doghe metalliche.
Strutture	lastre in cemento armato prefabbricate.
Ingresso	basculanti in lamiera verniciata.
Pavimentazione	battuto di cemento.

Condizioni generali fabbricato al mappale 201

Lo stato manutentivo è sufficiente.

Fabbricato al mappale 203

Si tratta di un volume a sé stante contente gli impianti termici a servizio delle unità abitative al mappale 69, cui si accede dall'ingresso carraio sulla Via Frosinone attraverso i

mappali 69 e 65. Il volume risulta ampliato rispetto a quanto rappresentato in mappa, verso ovest, con un manufatto in blocchi di cemento e tetto piano su cui è installato un blocco ad accumulo con pannello solare termico per acqua calda sanitaria. La porzione ampliata non è stata visionata all'interno.

Condizioni generali fabbricato al mappale 203

Lo stato manufentivo è sufficiente.

2.4. Caratteristiche descrittive singoli corpi

parte 01

CORPO A

(All.2.A)

Appartamento

Appartamento posto a piano primo di tre locali, bagno, cucina abitabile in veranda, terrazzo. **Altezza interna:** metri 3.00 circa; metri 2.40 circa nel disimpegno; metri 2.90 circa nella veranda.

Caratteristiche descrittive appartamento

Esposizione	tripla.
Infissi esterni	finestre e portefinestre in alluminio e doppi vetri; tapparelle.
Porta ingresso	blindata.
Porte interne	cieche, in legno laccato, con apertura scorrevole e a libro.
Pavimenti	<u>tutti i locali:</u> parquet; <u>terrazzo:</u> piastrelle gres ingelivo.
Plafoni	intonaco tinteggiato.
Pareti	<u>bagno:</u> in parte intonaco, in parte piastrelle ceramiche; <u>altri ambienti:</u> intonaco tinteggiato, stucco; <u>cucina:</u> in parte intonaco, in parte granito.
Bagno	attrezzato con lavabo, tazza, bidet, vasca, doccia.

Impianti

Citofonico	presente (rilevati problemi di funzionamento).
Elettrico	sottotraccia, non presenti certificazioni di conformità, da verificare se a norma.
Idrico	sottotraccia; non presenti certificazioni di conformità, da verificare se a norma.
Gas	sottotraccia; non presenti certificazioni di conformità; da verificare se a norma.
Termico	<ul style="list-style-type: none"> - <u>riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria</u>: con caldaia a gas e bollitore ad accumulo collegato a pannelli solari nel locale esterno al foglio 367, mappale 203; radiatori in ghisa; non rilevate certificazioni di conformità; da verificare se a norma. - <u>raffrescamento</u>: autonomo, con unità motocondensante su terrazzo e split.

Condizioni generali appartamento

Lo stato manutentivo dell'unità è buono.

Cantina

Vano cantina a piano terra. **Altezza interna**: metri 3.30 circa alla chiave del voltino; metri 3.17 circa sotto trave.

Condizioni generali cantina

Lo stato manutentivo della cantina è scarso: si segnalano infiltrazioni con scrostamento dell'intonaco sia sui muri perimetrali, sia nelle voltine.

Caratteristiche descrittive cantina

Porta ingresso	legno a battente.
Pavimento	piastrelle in gres.
Pareti	perimetrale in cemento tinteggiato; verso corridoio distributivo in mattoni (non a tutta altezza) con intonaco tinteggiato.
Plafoni	voltine in mattoni e profilati metallici intonacati.
Impianto elettrico	presente presa e punto luce; da verificare se a norma.

CORPO B

(AII.2.B)

Box autorimessa a piano terra. **Altezza interna**: metri 2.10 circa.



Caratteristiche descrittive box

Porta ingresso	basculante in lamiera verniciata.
Pavimento	battuto di cemento.
Pareti	pannelli prefabbricati in cemento armato.
Plafoni	lastre predalles con sovrastante lamiera.
Impianto elettrico	non presente.

Condizioni generali box

Lo stato manutentivo è sufficiente.

parte 02

CORPO C

(All. 2.C)

Appartamento

Appartamento posto a piano secondo di tre locali, bagno, cucina abitabile in veranda, terrazzo. Il terrazzo risulta ampliato con ulteriore porzione a sbalzo non autorizzata. **Altezza interna:** metri 3.00 circa; metri 2.40 circa nel disimpegno; metri 2.20 circa nella veranda.

Caratteristiche descrittive appartamento

Esposizione	tripla.
Infissi esterni	finestre e portefinestre in alluminio e doppi vetri; tapparelle.
Porta ingresso	blindata.
Porte interne	cieche, in legno, con apertura a battente.
Pavimenti	<u>soggiorno, disimpegni, camere:</u> parquet; <u>bagno e cucina:</u> piastrelle gres; <u>terrazzo:</u> piastrelle gres ingelivo.
Plafoni	intonaco tinteggiato. Si riscontrano tracce consistenti di infiltrazioni in una delle camere.



Pareti	<p><u>bagno:</u> in parte intonaco, in parte piastrelle ceramiche;</p> <p><u>altri ambienti:</u> intonaco tinteggiato, stucco;</p> <p><u>cucina:</u> in parte intonaco, in parte piastrelle ceramiche.</p>
Bagno	attrezzato con lavabo, tazza, bidet, doccia.

Impianti

Citofonico	presente (rilevati problemi di funzionamento).
Elettrico	sottotraccia, non presenti certificazioni di conformità, da verificare se a norma.
Idrico	sottotraccia; non presenti certificazioni di conformità, da verificare se a norma.
Gas	sottotraccia; non presenti certificazioni di conformità; da verificare se a norma.
Termico	<ul style="list-style-type: none"> - <u>riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria:</u> con caldaia a gas e bollitore ad accumulo collegato a pannelli solari nel locale esterno al foglio 367, mappale 203; radiatori in ghisa; non rilevate certificazioni di conformità; da verificare se a norma. - <u>raffrescamento:</u> autonomo, con unità motocondensante su terrazzo e split.

Condizioni generali appartamento

Lo stato manutentivo dell'unità è buono. Come precedente indicato, si sono rilevate tracce di infiltrazioni sul plafone di una delle camere, probabilmente proveniente dalla copertura.

Cantina

Vano cantina a piano terra. **Altezza Interna:** metri 3.30 circa alla chiave del voltino; metri 3.17 circa sotto trave.

Condizioni generali cantina

Lo stato manutentivo della cantina è scarso: si segnalano infiltrazioni con scrostamento dell'intonaco sia sui muri perimetrali, sia nelle voltine.

Caratteristiche descrittive cantina

Porta ingresso	legno a battente.
Pavimento	piastrelle in gres.
Pareti	perimetrale in cemento tinteggiato; verso corridoio distributivo in mattoni (non a tutta altezza) con intonaco tinteggiato.

Plafoni voltine in mattoni e profilati metallici intonacati.
Impianto elettrico presente presa e punto luce; da verificare se a norma.

CORPO D
(Al.2.D)

Box autorimessa a piano terra. **Altezza Interna:** metri 2.10 circa.

Caratteristiche descrittive box

Porta ingresso basculante in lamiera verniciata.
Pavimento battuto di cemento.
Pareti pannelli prefabbricati in cemento armato.
Plafoni lastre predalles con sovrastante lamiera.
Impianto elettrico non presente.

Condizioni generali box

Lo stato manutentivo è sufficiente.

CORPO E
(Al.2.E)

Box autorimessa a piano terra. **Altezza interna:** metri 2.10 circa.

Caratteristiche descrittive box

Porta ingresso basculante in lamiera verniciata.
Pavimento battuto di cemento.
Pareti pannelli prefabbricati in cemento armato.
Plafoni lastre predalles con sovrastante lamiera.
Impianto elettrico non presente.

Condizioni generali box

Lo stato manutentivo è sufficiente.

parte 03**CORPO F****(Al. 2.F)****Appartamento**

Appartamento posto a piano terra di tre locali, bagno, cucina abitabile. L'accesso può avvenire o da cortile o dal vano scala comune. **Altezza interna:** metri 2.97 circa; metri 2.80 circa all'ingresso.

Note. Dal piano cortile, l'accesso avviene mediante gradino sopraelevato dalla quota cortile, quota a cui si trova il piano di calpestio dell'ingresso. Dall'ingresso, l'accesso all'unità immobiliare avviene con gradini per un dislivello o scendere di 17 cm circa, quota del pianerottolo del vano scala comune. In assenza di indagini di tipo invasivo, la sottoscritta non può asseverare la sussistenza di vespaio aerato: si rilevano bocchette sul muro perimetrale; si sono notati alcuni fenomeni di umidità nella camera da letto.

Caratteristiche descrittive appartamento

Esposizione	doppia.
Infissi esterni	finestre in alluminio e doppi vetri; tapparelle.
Porta ingresso	in legno a doppia anta.
Porte interne	in legno e legno/vetro, con apertura a battente; in cucina a soffietto in PVC.
Pavimenti	piastrelle gres/ceramiche.
Plafoni	intonaco tinteggiato. <u>Nota.</u> Si riscontrano tracce di infiltrazioni in soggiorno.
Pareti	<u>bagno e cucina:</u> in parte intonaco, in parte piastrelle ceramiche; <u>altri ambienti:</u> intonaco tinteggiato. <u>Nota.</u> Si riscontrano tracce di infiltrazioni in camera da letto nella parte bassa della muratura e in soggiorno. In quest'ultimo caso, verosimilmente dovute a problemi del pluviale in facciata. In camera causa non nota.
Bagno	attrezzato con lavabo, tazza, bidet, vasca.

Impianti

Citofonico	presente (rilevati problemi di funzionamento).
Elettrico	sottotraccia. non presenti certificazioni di conformità, da verificare se a norma.
Idrico	sottotraccia; non presenti certificazioni di conformità, da verificare se a norma.
Gas	sottotraccia; non presenti certificazioni di conformità; da verificare se a norma (non presente cappa aspirante sui fuochi).

Termico riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria: con caldaia a gas e bollitore ad accumulo collegato a pannelli solari nel locale esterno al foglio 367, mappale 203; radiatori in ghisa; non rilevate certificazioni di conformità; da verificare se a norma.

Condizioni generali appartamento

Lo stato manutentivo dell'unità è sufficiente. Come precedente indicato, si sono rilevate tracce di infiltrazioni su plafone e pareti.

Cantina

Vano cantina a piano terra. Altezza interna: metri 3.30 circa alla chiave del voltino; metri 3.17 circa sotto trave.

Condizioni generali cantina

Lo stato manutentivo della cantina è scarso: si segnalano infiltrazioni con scrostamento dell'intonaco sia sui muri perimetrali, sia nelle voltine.

Caratteristiche descrittive cantina

Porta ingresso	legno a battente.
Pavimento	piastrelle in gres.
Pareti	perimetrale in cemento tinteggiato; verso corridoio distributivo in mattoni (non a tutta altezza) con intonaco tinteggiato.
Plafoni	voltine in mattoni e profilati metallici intonacati.
Impianto elettrico	presente presa e punto luce; da verificare se a norma.

CORPO G

(All.2.G)

Il corpo box censito al Catasto Fabbricati non risulta esistente. Si rileva area in continuità ai mappali 65 e 69 in parte con autobloccanti in cemento, in parte verde.

COMPROPRIETÀ PER LA QUOTA INDIVISA DI 1/3

CORPO W

Locale tecnico

(All. 2.W)

Volume destinato a locale tecnico, contenente impiantistica termica a servizio delle tre uni-

tà abitative del mappale 69 (tre caldaie, bollitore ad accumulo, pompe di circolazione ecc.), Pavimentato in piastrelle di gres ingelivo. Pareti intonacate al rustico. Porta di accesso in metallo verniciato. Si rileva ampliamento rispetto alla sagoma in mappa con volume più basso, in blocchi di calcestruzzo, con quattro porte di accesso ad altrettanti ripostigli (non visionati all'interno). Sulla copertura piana, posizionato blocco con pannello solare per produzione acqua calda sanitaria.

CORPO X

Locale lavanderia

(All. 2.X)

Locale lavanderia a piano terzo. **Altezza Interna:** metri 2.85 circa con piccola porzione degradante a metri 2.45 circa.

Condizioni generali locale lavanderia

Lo stato manutentivo della lavanderia è scarso con plurime tracce di infiltrazioni e muffa su plafone e pareti.

Caratteristiche descrittive locale lavanderia

Porta ingresso	legno verniciato.
Pavimento	piastrelle ceramiche.
Pareti	in parte intonaco tinteggiato, in parte piastrellate.
Plafone	intonaco tinteggiato.
Serramenti esterni	in legno vetro singolo.
Impianto elettrico	presente con autonomo quadro elettrico; da verificare se a norma.
Impianto termico	presente termovettore elettrico.

Nota. Presente porta di accesso a porzione di sottotetto.

CORPI Y e Z

Terreni circostanti adibiti a giardino

(All. 2.Y e 2.Z)

L'area esterna del compendio si compone di plurimi mappali (64, 65, 69, 248, 250) che complessivamente, come da atti notarili, costituiscono terreno circostante adibito a giardino.

La recinzione del compendio è costituita da muratura in mattoni e/o c.a., cordolo in c.a. e rete e/o recinzione in ferro verniciato. **Nota e avvertenza.** Il confine tra il mappale 69 e il mappale 144 non oggetto di Procedura non risulta fisicamente separato.

L'accesso al compendio avviene dalla Via Frosinone attraverso cancello (carraio e pedonale) sul mappale 69.

Il **mappale 69** risulta pavimentato con autobloccanti in cemento e marciapiede in pietra, perimetrale al fabbricato insistente sul mappale.



I **mappali 248 e 250** sono sistemati a giardino, con manto erboso e alberi a medio/alto fusto.

Il **mappale 65** presenta in parte pavimentazione con autobloccanti in cemento grigliati sino al box al mappale 201. Per il resto l'area è caratterizzata da manto erboso, con arbusti e alberi a medio/alto fusto. In prossimità del mappale 64, la vegetazione risulta fitta e incolta. Sul mappale 65:

- insiste il mappale 201, corpo di tre box (CORPI B, D, E);
- insiste il mappale 203 (CORPO W), volume contenente gli impianti termici degli immobili al mappale 69;
- risulta demolito l'originario fabbricato al mappale 202, rappresentato in mappa (CORPO G);
- risultano inoltre presenti: manufatto in doghe metalliche; piccola struttura in tubi innocenti; vasche in cemento per orto; barbecue in muratura su base in cemento con adiacente lavandino esterno e tettoia in legno a uso legnaia; tettoia di circa 16,00 m² su base in cemento, a capriate lignee e impianto elettrico a canaline esterne.

Il **mappale 64** risulta accatastato a Catasto Terreni come stagno. In mappa permane la rappresentazione grafica coerente alla destinazione di cui sopra. Al sopralluogo si è osservato che lo stagno non esiste più. Da informazioni fornite dal [REDACTED] tale stagno, originariamente presente, è stato riempito in passato, stante la sua pericolosità. **Nota e avvertenza.** La sottoscritta non ha rintracciato alcuna documentazione in merito a tale aspetto. Si evidenzia dunque che non è nota la portanza del terreno del mappale 64 e delle sue adiacenze né tantomeno è possibile relazionare in merito a quali materiali siano stati impiegati per ricoprire lo stagno originario.

2.5. Certificazione energetica (All. 3)

Per i CORPI A e C non presente. Per il CORPO F, presente Attestato con codice identificativo n. 1514600013319 del 07.01.2019. L'immobile è classato in classe F con indice Ep gl, nren pari a 193,51 kWh/m²a. Per i restanti CORPI, non ricorre.

2.6. Dichiarazioni di conformità degli impianti

Non rilevate.

2.7. Certificazione di idoneità statica

Non presente. Non rilevata alcuna verifica di tipo strutturale in quanto gli Atti di Fabbrica sono irreperibili. Non rilevata Licenza d'Uso/Agibilità. Occorrerà procedere con tutte le necessarie verifiche in materia.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene (All. 4.1)

I sopralluoghi, già effettuati nel 2021, sono stati nuovamente svolti in data 13.02.2024.

CORPO A:

- il debitore [REDACTED] è deceduto in data 07.06.2023 come da Certificato di morte allegato;
- l'immobile è occupato dalla vedova del [REDACTED] pre-

sente al sopralluogo unitamente a [REDACTED]

- dal Certificato di stato di famiglia, anche il figlio risulta ivi residente.

CORPO B:

al sopralluogo, era risultato in uso al conduttore del CORPO F, in forza del contratto di locazione indicato, anche se il bene non è di proprietà del [REDACTED] ante causa nel contratto di locazione, ma del [REDACTED]

CORPO C:

è abitato dal [REDACTED] e dalla moglie [REDACTED] ivi residenti.

CORPI D e E:

sono in uso a [REDACTED] e agli eredi [REDACTED]

CORPO F:

- al sopralluogo presente [REDACTED] nato [REDACTED] in data 08.09.1937, quale conduttore del contratto di locazione di seguito indicato, insieme alla moglie [REDACTED]
- come comunicato dal Custode [REDACTED] è deceduto in data 09.03.2024 e la moglie è residente nell'immobile.

CORPI W, X, Y, Z:

sono in uso condiviso alle unità.

[REDACTED] risultavano coniugati a far data dal 26.06.1961 e con atto in data 20.12.1976 hanno scelto il regime di separazione dei beni. Il [REDACTED] hanno contratto matrimonio in data 28.11.1964 e in data 20.12.1977 hanno scelto il regime di separazione dei beni.

3.2. Esistenza contratti di locazione (All. 4.2)

Per i CORPI A, C, D, E, G non presenti contratti in corso di validità registrati, come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale I di Milano, Ufficio Territoriale d [REDACTED] e Provinciale II di Milano, Ufficio Territoriale di Cinisello Balsamo.

I CORPI F e B, risultavano oggetto di contratto di locazione n. 2106 del 01/02/2019 a nome di [REDACTED], contratto con scadenza al 31/01/2023, risolto in data 15/09/2022. In pari data è stato stipulato, al medesimo avente causa, contratto di locazione n. TNR 2022/31/10825 che include sempre anche il CORPO B. Il Conduttore [REDACTED], nato [REDACTED] in data [REDACTED]. Il contratto è stipulato per la durata di anni 4 dal 01.09.2022 al 31.08.2026, rinnovato per altri quattro anni senza disdetta del locatore o recesso del conduttore da comunicare 6 mesi prima della scadenza. Il canone è stabilito nella misura di euro 7.200,00, in quattro rate di euro 1.800,00 ciascuna. Come sopra indicato, [REDACTED] risulta deceduto in data 09.03.2024.

I CORPI W, X, Y e Z che, come da atti notarili, sono comuni alle tre unità immobiliari del mappale 69, per la quota indivisa di 1/3 ciascuna, non risultano menzionati nel contratto.

4. PROVENIENZA**4.1. Attuali proprietari**

- dal 03 luglio 1996

- CORPI A e B - quota 1/1

- CORPI C, D, E - quota 1/1

- CORPI W, X, Y, Z - quota indivisa di 1/3 ciascuno:

per la quota di 1/3 con riferimento ai CORPI A e B.

per la quota di 1/3 con riferimento ai CORPI C, D, E.

In forza di atto di divisione (All. 5.1) Notaio di del 03/07/1996, rep. trascritta a Milano I in data 27/07/1996 al nn. In tale atto i beni oggetto di eredità sono così divisi:

- LOTTO 1 alla Signora, nata il C.F. cui è assegnato bene non oggetto della presente Procedura;
- LOTTO 2 al nato a C.F. cui sono assegnati i bene al foglio 367, mappale 69, sub. 501 e mappale 202 (CORPI F e G), oltre a quota di 1/3 del locale lavanderia a piano terzo al foglio 367, mappale 69, sub. 7 (CORPO X) e alla quota di 1/3 del terreno circostante adibito a giardino al foglio 367, mappali 69, 65, 250, 64, 248 (CORPI Y e Z).
- LOTTO 3 al nato a C.F. cui sono assegnati i bene al foglio 367, mappale 69, sub. 503 e mappale 201 subalterni 2 e 3 (CORPI C, D, E) oltre a quota di 1/3 del locale lavanderia a piano terzo al foglio 367, mappale 69, sub. 7 (CORPO X) e alla quota di 1/3 del terreno circostante adibito a giardino al foglio 367, mappali 69, 65, 250, 64, 248 (CORPI Y e Z).
- LOTTO 4 al C.F. cui sono assegnati i bene al foglio 367, mappale 69, sub. 502 e mappale 201 subalterno 1 (CORPI A e B) oltre a quota di 1/3 del locale lavanderia a piano terzo al foglio 367, mappale 69, sub. 7 (CORPO X) e alla quota di 1/3 del terreno circostante adibito a giardino al foglio 367, mappali 69, 65, 250, 64, 248 (CORPI Y e Z).

Nell'atto si legge inoltre che: "è compresa la proporzionale quota di comproprietà negli enti e parti comuni ai sensi dell'articolo 1117 del codice civile nonché sul locale esterno per il ricovero della caldaia, distinto nelle mappe censuarie del catasto terreni al foglio 267, mappale 203" (CORPO W).

Nota. Si evidenzia che le parti comuni al mappale 69, non identificate con autonomo subalterno, includono: rampa scala esterna di accesso al fabbricato, pianerottoli, rampa scale interna, soffolotti s.p.p. a piano terzo. L'accesso ai CORPI D e E e al mappale 202 può avvenire solo attraverso i mappali in comproprietà 69 e 65, costituenti l'area esterna.

- dall' 08 ottobre 1999

- CORPI F e G - quota 1/1

[REDACTED]

- CORPI W, X, Y, Z - quota indivisa di 1/3:

[REDACTED]

per la quota di 1/3 con riferimento ai CORPI F e G.

Con atto di compravendita Notaio [REDACTED] di Milano in data 08.10.1999 rep. [REDACTED] (All. 5.2) trascritto a Milano I di nn. [REDACTED] il Sig. [REDACTED] ha acquistato da [REDACTED] i beni al foglio 367, mappale 69, subalterno 501 e mappale 202 oltre alla "proporzionale quota in comproprietà delle opere e parti comuni in quota di un terzo indiviso". Sono compresi nelle parti comuni: il locale lavanderia al foglio 367, mappale 69, sub. 7; il locale esterno per il ricovero caldaia al foglio 367, mappale 203; il terreno circostante adibito a giardino censito al foglio 367, mappali 69, 65, 250, 64, 248.

Nota. [REDACTED] è deceduto in data 07.06.2023. Non rilevate denunce di successione trascritte.

4.2. Precedenti proprietari al ventennio

- dal 26 febbraio 1994 al 03 luglio 1994

per la quota di 1/4 ciascuno:

[REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

In forza di successione in morte [REDACTED], deceduto [REDACTED], registrata a Milano il 17/07/2002 al [REDACTED], trascritta a Milano I in data 11/05/2004 ai nn. [REDACTED]

Nota. Si evidenzia che nella successione sono riportati il terreno al foglio 367, mappale 68 da cui deriva l'attuale 248 e i beni al foglio 367, mappale 70, sub. 1 e mappale 82 sub. 1, da cui deriva l'attuale mappale 250 (cfr. All. 6.1 p. 14).

- dall'08 giugno 1966 al 26 febbraio 1994

con riferimento ai beni originari degli attuali al foglio 367, mappali 64, 65, 201 (subalterni 1, 2, 3), 69 (subalterni 501, 502, 503 e 7)

[REDACTED]

In forza di atto di compravendita (All. 5.3) Notaio [REDACTED] di Milano in data 08/06/1966 [REDACTED] e successivo [REDACTED], trascritti a Milano I in data 22/06/1966 a [REDACTED]

Veniva acquistato "un appezzamento di terreno con insistente villetta a due piani, di complessivi quattro locali e servizi, contraddistinta nel Nuova Catasto Terreni di Milano alla partita 201778 come segue: Via Frosinone 16, foglio 367

mappale 64 - stagno - di are 9.00

mappale 65 - prato irriguo - classe 2-- di are 33.00 [...]

mappale 69 già fabbricato rurale - di are 9.00, ora distinta in N.C.U. come segue:

piano terreno, scheda serie E n. 0253788 e n. 0253787

primo piano: serie E n. 0190758 e n. 0190757

secondo piano: serie E n. 0190760 e n. 0190756

sottotetto: serie E n. 0190759

Nell'atto [redacted] si legge: [redacted] dichiara di cedere e vendere al [redacted] che accetta ed acquista per sé, persona o ente da nominare nei termini di legge [...]. Nell'atto [redacted] si legge che: "[...] [redacted] ha acquistato con atto a mio rogito in data odierna [redacted] di rep., nei confronti [redacted] (...), che tale acquisto veniva effettuato per persona da nominare nei termini di legge [...], che sciogliendo la riserva fatta intende oggi designare nei termini di legge l'acquirente nella persona [redacted]. Tutto ciò premesso e ratificato con il presente atto il sottoscritto [redacted] dichiara che l'immobile di cui in premessa è stato da esso acquistato in nome e per conto del [redacted] con denaro dello stesso ed alle condizioni tutte di cui all'atto di acquisto predetto".

- dal 24 settembre 1956 al 26 febbraio 1994

Con riferimento ai beni originari degli attuali al foglio 367, mappali 248 e 250.

[redacted]
In forza di **atto di compravendita** Notaio [redacted] del 24.09.1956 (All. 5.4), trascritto a Milano in data 04.10.1956 al [redacted] Vendano [redacted] fu [redacted] e [redacted] vedova [redacted] il bene oggetto di trasferimento è: "appezzamento di terreno con sovrastante villetta di vecchia costruzione di complessivi 4 locali oltre cantina" sita in Via Frosinone 18 censita al Catasto Terreni - sezione Baggio - al mappale 149 sub. a ettari 0.16.00, coerenze da due lati proprietà Ventura, da altro lato proprietà [redacted] da altro lato Via Frosinone.

Note.

La certificazione ipocatastale ventennale prodotta per la Procedura Esecutiva R.G. 209-2014 richiama solo l'atto di divisione Notaio [redacted] di Milano del 03/07/1996, rep. [redacted] che in quanto divisione non costituisce provenienza. La relazione notarile di cui alla Procedura Esecutiva R.G. 114-2021 richiama come provenienza gli atti Notaio [redacted] di Milano in data 08/06/1966 [redacted] e [redacted] tuttavia in tali atti non vi è traccia del trasferimento di mappali originari degli attuali 248 e 250.

Si effettuava dunque indagine presso l'Archivio del Catasto Terreni per individuare l'origine dei mappali 248 e 250, derivanti in primis dai mappali 68 e 82, a loro volta originati dal mappale 149 porzione a) della mappa cessata del catasto terreni Sezione Baggio.

La sottoscritta, pertanto, al fine di accertarne la provenienza, provvedeva a effettuare ispezione ipotecaria cartacea a nome di [redacted] presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 e di Milano 3, non rilevando, dalle ispezioni effettuate a Milano 1 sino al 1973, ulteriori atti notarili a favore dello stesso.

Dalle ispezioni a Milano 3, [redacted] risulta presente nei registri cartacei:

- sia per data e luogo di nascita [redacted] in questo caso risultano a suo favore tre atti notarili, relativi a beni non oggetto della presente Procedura;
- sia per paternità e luogo di nascita [redacted] a suo favore risulta atto di compravendita Notaio [redacted] del 24.09.1956 rep. [redacted] trascritto a Milano in data 04.10.1956 al [redacted] di cui sopra, con cui [redacted] [redacted] acquista dalle signore [redacted] in [redacted] edova [redacted] appezzamento di terreno con sovrastante villetta in Via Frosinone 18 censita al Catasto Terreni - sezione Baggio - al mappale 149 sub. a) ettari 0.16.00 sopra richiamato.



5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione ipocatastale in atti protocollo n. MI 85789 del 27.02.2014 (All. 6.1), dalla certificazione notarile in atti Notaio [redacted] di Milano alla data del 09/03/2021 (All. 6.2), dalla certificazione notarile in atti Notaio [redacted] di Palermo alla data dell' 08/05/2023 (All. 6.3), implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano - sia per nominativi, sia per immobili aggiornate alla data del 13.07.2024 si evince che sui beni oggetto della Procedura gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici (All. 6.4):

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni

Nessuna.

- Misure Penali

Nessuna.

- Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite

Si evidenzia che il debitore [redacted] è deceduto in data 07.06.2023. L'immobile è abitato dalla vedova del de cuius [redacted] (nata [redacted], C. [redacted]). Risulta ivi residente anche il figlio.

- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso

Nel Certificato Urbanistico fornito dal Comune viene specificato che i mappali 248 e 250 costituiscono lotto funzionale insieme ai mappali 82 e 247 di altra proprietà, richiamando, per tale ambito, la "convenzione stipulata in data 29/11/2017 a rogito [redacted] (registrata a Milano in data 20/12/2017 al n. 6324) e trascritta a Milano in data 20/12/2017 al [redacted] riguardante le aree indicate con bordo arancione sul tipo di mappa qui allegato". La Convenzione citata ha per oggetto immobili e soggetti terzi.

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

- Iscrizioni

- Ipoteca volontaria

A favore di [redacted] con sede [redacted], C.F. [redacted] domicilio [redacted]

Contro: [redacted] nato a [redacted] quale terzo datore di ipoteca, [redacted] con sede [redacted], C.F. [redacted] quale debitore non datore di ipoteca.

Derivante da: costituzione di ipoteca atto del 28.05.2009 [redacted] Notaio [redacted]

Iscritta a: Milano I in data 16/06/2009 al [redacted]

Importo capitale: [redacted]

Importo ipoteca: [redacted]

L'ipoteca risulta iscritta su:

- foglio 367, mappale 202
- foglio 367, mappale 69, sub. 501

oltre a bene non facente parte del compendio e non oggetto di Procedura.



- **Ipoteca giudiziale**

A favore di: [redacted], con sede in [redacted] C.F. [redacted]
[redacted] domicilio ipotecario eletto [redacted]

Contro [redacted]

Derivante da: Decreto ingiuntivo Tribunale di Treviso, sede d [redacted] rep. [redacted]
[redacted] del 23/08/2012

Iscritta a: Milano 1 in data 28/08/2012 ai [redacted]

[redacted]

L'ipoteca risulta iscritta su:

- Unità negoziale 1:

- foglio 367, mappale 69, sub. 503
- foglio 367, mappale 201, sub. 2
- foglio 367, mappale 201, sub. 3
- foglio 367, mappale 69, sub. 501
- foglio 367, mappale 202

oltre ad altri beni non oggetto di Procedura e non facenti parte del compendio.

- Unità negoziale 2:

- foglio 367, mappale 69, sub. 7
- foglio 367, mappale 64
- foglio 367, mappale 65
- foglio 367, mappale 248;
- foglio 367, mappale 250.

Nella Sezione D si legge: "la presente ipoteca colpisce i mappali indicati nella nota nonché i beni ivi eretti e/o erigendi".

Viene specificato che l'ipoteca è iscritta per la quota 1/1 dell'unità negoziale 1 e la quota di 2/3 dell'unità negoziale 2.

Nota. Non è indicato in maniera a sé stante il mappale 69 (ente urbano).

- **Ipoteca giudiziale**

A favore di: [redacted]
[redacted] domicilio ipotecaria [redacted]

Contro [redacted]

Derivante da: Decreto ingiuntivo Tribunale di Milano, [redacted] del 06/09/2013

Iscritta a: Milano 1 in data 10/10/2013 a [redacted]

[redacted]

L'ipoteca risulta iscritta su:

- Unità negoziale 1:

- N.C.T. foglio 367, mappale 64;
- N.C.T. foglio 367, mappale 248;
- N.C.T. foglio 367, mappale 69;
- N.C.T. foglio 367, mappale 65;
- N.C.T. foglio 367, mappale 250;



- N.C.E.U. foglio 367, mappale 69, sub. 7.
- Unità negoziale 2:
 - N.C.E.U. foglio 367, mappale 69, sub. 503
 - N.C.E.U. foglio 367, mappale 201, sub. 2
 - N.C.E.U. foglio 367, mappale 201, sub. 3

Nota. Viene specificato che l'ipoteca è iscritta per la quota 1/1 dell'unità negoziale 2 e per la quota 2/3 dell'unità negoziale 1: 1/3 dell'unità negoziale 1 si riferisce tuttavia alla proporzionale quota di comproprietà di pertinenza dei beni al foglio 367, mappale 69, sub. 501 e foglio 367, mappale 202 non oggetto di ipoteca.

- **ipoteca giudiziale**

A favore di:

[redacted] domicilio [redacted]

Contro:

e

Derivante da: Decreto ingiuntivo Tribunale di Milano, rep. [redacted] del 25/09/2013

Iscritta a: Milano 1 in data 31/10/2013 ai nn. [redacted]

Importo capitale: [redacted]

Importo ipoteca: [redacted]

L'ipoteca risulta iscritta su:

- Unità negoziale 1:
 - N.C.T. foglio 367, mappale 64;
 - N.C.T. foglio 367, mappale 248;
 - N.C.T. foglio 367, mappale 69;
 - N.C.T. foglio 367, mappale 65;
 - N.C.T. foglio 367, mappale 250;
 - N.C.E.U. foglio 367, mappale 69, sub. 7.
- Unità negoziale 2:
 - N.C.E.U. foglio 367, mappale 69, sub. 503
 - N.C.E.U. foglio 367, mappale 201, sub. 2
 - N.C.E.U. foglio 367, mappale 201, sub. 3
- Unità negoziale 3:
 - N.C.E.U. foglio 367, mappale 69, sub. 502
 - N.C.E.U. foglio 367, mappale 201, sub. 1

Viene specificato che l'ipoteca è iscritta:

- relativamente all'unità negoziale 1 per la quota di 2/3 contro [redacted] e di 1/3 contro [redacted] quindi quota 1/1 a favore del [redacted]
- relativamente all'unità negoziale 2, per la quota 1/1 contro [redacted]
- relativamente all'unità negoziale 3, per la quota 1/1 contro [redacted]

Nota. La quota di 1/3 dell'unità negoziale 1 in capo a [redacted] si riferisce tuttavia alla proporzionale quota di comproprietà di pertinenza dei beni al foglio 367, mappale 69, sub. 501 e foglio 367, mappale 202 non oggetto di ipoteca.

- **Ipoteca legale**

Nessuna.

- **Pignoramenti**

- **Pignoramento**

A favore di [redacted] con sede in [redacted]
Contro [redacted] nato a [redacted]
Derivante da: atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili - atto giudiziario Tribunale di Milano in data 11/07/2012 [redacted]
Trascritto a: Milano 1 il 10/10/2012 ai [redacted]

I beni oggetto di pignoramento sono i seguenti:

- foglio 367, mappale 202
- foglio 367, mappale 69, sub. 501

offre a bene non facente parte del compendio e non oggetto di Procedura.

Nota. La sottoscritta ha provveduto a richiedere in Cancelleria lo stato della Procedura di cui sopra, iscritta con R.G. 3387/2012. La stessa risulta estinta con Decreto del GE in data 13.06.2018.

- **Pignoramento**

A favore di [redacted] con sede in [redacted] C.F. [redacted]
Contro: [redacted]
Derivante da: atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili - atto giudiziario Tribunale di Milano in data 17/01/2014 rep. [redacted]
Trascritto a: Milano 1 il 13/02/2014 ai nn. [redacted]

I beni oggetto di pignoramento sono i seguenti:

- Unità negoziale 1:
 - N.C.T. foglio 367, mappale 64
 - N.C.T. foglio 367, mappale 248;
 - N.C.T. foglio 367, mappale 69
 - N.C.T. foglio 367, mappale 65
 - N.C.T. foglio 367, mappale 250
 - N.C.E.U. foglio 367, mappale 69, sub. 7
- Unità negoziale 2:
 - N.C.E.U. foglio 367, mappale 69, sub. 502
 - N.C.E.U. foglio 367, mappale 201, sub. 1

Quanto all'unità negoziale 1, per la quota di 1/3; quanto ai beni di cui all'unità negoziale 2, per la quota 1/1.

- **Pignoramento**

A favore di [redacted] con sede [redacted]
Contro: [redacted]

Derivante da: atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili - atto giudiziario Tribunale di Milano in data 28/01/2021 [REDACTED]

Trascritto a: Milano 1 il 09/03/2021 al [REDACTED]

I beni oggetto di pignoramento sono i seguenti:

- Unità negoziale 1:
 - N.C.T. foglio 367, mappale 64
 - N.C.T. foglio 367, mappale 248;
 - N.C.T. foglio 367, mappale 69
 - N.C.T. foglio 367, mappale 65
 - N.C.T. foglio 367, mappale 250
 - N.C.E.U. foglio 367, mappale 69, sub. 7
- Unità negoziale 2:
 - N.C.E.U. foglio 367, mappale 69, sub. 503
 - N.C.E.U. foglio 367, mappale 201, sub. 2
 - N.C.E.U. foglio 367, mappale 201, sub. 3

Nota. Viene specificato che il pignoramento è trascritto per la quota 1/1 dell'unità negoziale 2 e per la quota 2/3 dell'unità negoziale 1: 1/3 dell'unità negoziale 1 si riferisce tuttavia alla proprietà dei beni al foglio 367, mappale 69, sub. 501 e foglio 367, mappale 202.

Pignoramento

A favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Contro [REDACTED]

e [REDACTED]

Derivante da: atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili - atto giudiziario Tribunale di Milano in data 27/02/2023 [REDACTED]

Trascritto a: Milano 1 il 08/05/2023 al [REDACTED]

I beni oggetto di pignoramento sono i seguenti:

- Unità negoziale 1:
 - N.C.E.U. foglio 367, mappale 69, sub. 7
 - N.C.T. foglio 367, mappale 64
 - N.C.T. foglio 367, mappale 248;
 - N.C.T. foglio 367, mappale 69
 - N.C.T. foglio 367, mappale 65
 - N.C.T. foglio 367, mappale 250
 - N.C.E.U. foglio 367, mappale 203
- Unità negoziale 2:
 - N.C.E.U. foglio 367, mappale 69, sub. 501
 - N.C.E.U. foglio 367, mappale 202

Nota. Viene specificato che il pignoramento è trascritto per la quota 1/1 dell'unità negoziale 2 contro [REDACTED] e per la quota 1/3 [REDACTED] e di 2/3 di [REDACTED] dell'unità negoziale 1. Il bene foglio 367, mappale 203 è indica-

fo a catasto fabbricati: da visura in banca dati catastale, risulta ente urbano ai terreni senza accatastamento ai fabbricati.

- Altre trascrizioni

Presenti due **accettazioni tacite di eredità (Art. C.4)**, entrambe trascritte, come da indicazione nella Sezione D delle stesse, in riferimento all'atto di divisione [redacted]

[redacted] el 03/07/1996, [redacted]

- **trascrizione del 05/04/2016** [redacted] sul bene al foglio 367, mappale 69, sub. 501 a favore di [redacted] nato a [redacted] C.F. [redacted]

[redacted] C.F. [redacted] C.F. [redacted]

[redacted] e contro [redacted]

- **trascrizione del 27/04/2016** a [redacted] sul bene al foglio 367, mappale 202 a favore di [redacted] C.F. [redacted]

[redacted] C.F. [redacted]

[redacted] con- [redacted] tro [redacted] Nella

Sezione D della nota si legge: "la trascrivenda nota ad integrazione della precedente trascritta in data 05/04/2016 ai [redacted] nella quale, per mero errore materiale non era stato indicato l'immobile che oggi si trascrive. Il titolo, in originale è già depositato con la summenzionata formalità".

5.3. Eventuali note/osservazioni

- Non si rileva accettazione tacita di eredità dei beni CORPI A, B, C, D, E nonché sulle rispettive quote indivise dei CORPI W, X, Y, Z a seguito della successione in morte di [redacted] deceduto [redacted]

- Il debitore [redacted] risulta inserito in Conservatoria con n. 5 differenti identificativi (due codici fiscali differenti e 4 nomi):

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

- Il debitore [redacted] è deceduto in data in data 07.06.2023. Non si rilevano trascrizioni di denuncia di successione.

6. CONDOMINIO

6.1. Spese di gestione condominiale

Non presente gestione condominiale. Le spese relative al compendio sono ripartite in accordo fra le tre proprietà del compendio e non è dunque disponibile alcun estratto conto delle stesse.



AVVERTENZA

Si rappresenta dunque che la gestione delle parti comuni, e quindi dei CORPI W (locale tecnico), X (lavanderia), Y e Z (terreni circostanti adibiti a giardino), oltre che delle porzioni non censite, non è disciplinata da alcun Regolamento.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno.

6.3. Accessibilità dell'Immobile ai soggetti diversamente abili

Le cantine di pertinenza dei CORPI A, C, F, i box CORPI B, D, E, le aree esterne ai CORPI Y e Z (in questo caso a seconda della manutenzione del verde) sono accessibili in quanto a quota cortile. Il CORPO F è appartamento a piano terra ma presenta comunque piccoli dislivelli da superare. Gli appartamenti CORPI A e C così come il locale lavanderia CORPO X non sono accessibili, in assenza di ascensore e montascale.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**7.1. Verifica urbanistica (All. 7)**

La sottoscritta provvedeva a richiedere presso l'Area Pianificazione Urbanistica Generale del Comune di Milano Certificato di Destinazione Urbanistica dei mappali oggetto di Procedura. L'Ufficio provvedeva a inoltrare il documento in data 12.10.2021.

A seguito del successivo incarico e per completezza di informazioni sfante la plurima disciplina in merito, provvedeva a richiedere Certificato Urbanistico all'Area Pianificazione Urbanistica Generale del Comune di Milano. L'Ufficio provvedeva a inoltrare il documento in data 31.01.2024. In tale Certificato viene indicato quanto segue:

*all'immobile di Via Frosinone n. 16, individuato nel N.C.T. di Milano nel foglio 367 ai mappali 64-65-69-201, 202, 203, 248, 250, in base al **Piano di Governo del Territorio (PGT)** approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 14.10.2019, divenuta esecutiva a far tempo dal 5.2.2020 (pubblicazione sul B.U.R.L n. 6 - Serie Avvisi e Concorsi, dell'avviso di approvazione definitiva), così come aggiornato con determina dirigenziale n. 7471 del 15.9.2021, risulta individuato come segue:*

➤ **Piano dei Servizi:**

- ***nella tavola (S.02) "il sistema del verde urbano e delle infrastrutture per la mobilità"**, una porzione indicata con bordo verde sul tipo di mappa qui allegato (mappali 64, 65, 201, 202, 203 del foglio 367) tra i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti, definiti all'art. 4, catalogati all'art. 5 e disciplinati dal Titolo II° delle Norme di Attuazione (N.d.A.) del Piano dei Servizi (P.d.S.), nei **servizi localizzati di nuova previsione**, di cui all'art. 8 delle N.d.A. del P.d.S., individuati quali **verde urbano di nuova previsione (pertinenza indiretta)**.*

➤ **Piano delle Regole:**

- ***nelle tavole (R.02) "Indicazioni urbanistiche"**, (R.03) "Indicazioni morfologiche"* una porzione indicata con bordo rosa sul tipo di mappa qui allegato (mappali 69, 248, 250 del foglio 367) all'interno del **Tessuto urbano di Recente Formazione (TRF)** di cui all'art. 2.2.a.ii delle Norme di Attuazione (N.d.A.) del Piano delle Regole (P.d.R.), tra gli **Ambiti di Rinnovo Urbano (ARU) - tessuti di rinnovamento urbano**, definiti dall'art. 22 e disciplinati dall'art. 23 di dette Norme, ed in **Ambiti oggetto di Rigenerazione**, così come definiti dall'art.14 e disciplinati dall'art. 15 delle N.d.A. del P.d.R. - **Ambiti di Rigenerazione Ambientale**, di cui all'art. 15.1.d di dette Norme.

*L'immobile risulta inoltre compreso in **ambiti di esenzione dotazioni territoriali** (art. 11.3 delle N.d.A. del P.d.S.).*

Si fa presente che in caso di presenza di:

- servizi accreditati, non individuati negli elaborati e/o atti del P.G.T., ai sensi dell'art. 7 comma 4 delle N.d.A. del P.d.S., vale la certificazione di convenzionamento/accreditamento del servizio stesso;
- attrezzature religiose esistenti, non individuate negli elaborati e/o atti del P.G.T., ai sensi dell'art. 5 comma 2 delle N.d.A. del P.A.R., vale il relativo provvedimento a titolo abilitativo legittimo.
- **nella tavola (R.01) "Fattibilità geologica e idraulica"**, negli ambiti di fattibilità geologica e idraulica e ricade nella **classe III di fattibilità geologica - Fattibilità con consistenti limitazioni**, di cui all'art. 45 delle N.d.A. del P.d.R. - classe IIIc - **aree a basso soggiacenza della falda (< 5m) (art. 45.5)**.
- **nella tavola (R.05) "Vincoli amministrativi e per la difesa del suolo"**, tra gli ambiti sottoposti ad un regime di limitazione all'edificazione e a specifiche autorizzazioni o pareri, di cui all'art. 36 delle predette N.d.A. del P.d.R., interessati in parte da **vincoli amministrativi - aree cimiteriali e fasce di rispetto** (Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie, RD n. 1265/1934; Testo unico delle leggi regionali in materia di sanità, L.R. n. 33/2009; Regolamento in materia di attività funebri e cimiteriali, L.R. n. 6/2004) - **aree cimiteriali - Cimiteri di Milano, fasce di rispetto - Fascia a 200 m.** (art. 338, RD n. 1265/1934); in parte - **aree boscate** (Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale, LR 31/2008 e Criteri e procedure per la redazione e l'approvazione dei Piani di indirizzo forestale, DGR 8/7728/2008) - **boschi** (Piano di Indirizzo Forestale - 2016) - **boschi trasformabili** (art. 37, NA del PIF).
- **nella tavola (Aii.01) "Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi"**, nei componenti del **paesaggio** (art. 34.1 delle N.d.A. del P.d.R.) tra le **aree di valorizzazione del paesaggio urbano** (art. 34.1.a delle N.d.A. del P.d.R.), in ambiti nei quali è attribuita quale **giudizio sintetico prevalente** (art. 34.2 delle N.d.A. del P.d.R.), la **classe 2 di sensibilità paesaggistica base**.

Disciplina relativa ai servizi pubblici di interesse pubblico o generale - servizi localizzati di nuova previsione, prevista dalle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi (per la porzione di area indicata con bordo verde sul tipo di mappa qui allegato, Individuato ai mappali 64, 65, 201, 202, 203 del foglio 367):

secondo quanto prescritto dagli artt. 4, 5, 8 delle N.D.A. del P.d.S. e secondo quanto prescritto dall'art. 6 delle N.d.A. del P.d.R.

Si fa presente che detta area, unitamente ai mappali 69, 249 del foglio 367, come indicato con tratteggio semplice color nero sul tipo di mappa qui allegato, costituisce lotto funzionale in riferimento al compendio immobiliare già di proprietà [redacted] (Via Frosinone 16).

Si rimanda alla ricognizione dei titoli e dilti rilasciati al fine della verifica della densità edilizia, tenendo conto dei volumi e/o s.l.p. esistenti sullo stesso che vengono

Indici Urbanistici previsti dalle Norme di Attuazione del Piano delle Regole (con riferimento all'art. 5 e secondo le disposizioni del Titolo I, Capo II) (per la porzione indicata con bordo rosa sul tipo di mappa qui allegato, Individuato ai mappali 69, 248, 250 del foglio 367):

secondo quanto prescritto dall'art. 6 delle N.d.A. del P.d.R.

Ai fini dell'applicazione degli indici urbanistici previsti dalle N.d.A. del P.d.R. ed ai sensi dell'art. 5.20 delle stesse Norme, nel calcolo della superficie fondiaria/territoriale, dovrà essere considerato l'intero lotto funzionale costituito dai mappali 64, 65, 201, 202, 203, 69, 249 del foglio 367, in riferimento al compendio immobiliare già di proprietà [redacted] (Via Frosinone 16) come indicato con tratteggio semplice color nero sul tipo di mappa catastale qui allegato, tenendo conto dei volumi e/o s.l.p. esistenti sullo stesso che vengono mantenuti.

Per i rimanenti mappali (mappali 248, 250 del foglio 367) ai fini dell'applicazione degli indici urbanistici previsti dalle N.D.A. del P.d.R. ed ai sensi dell'art. 5.20 delle stesse Norme, nel calcolo della superficie fondiaria/territoriale, dovrà essere considerato il lotto funzionale costituito dai mappali 248, 250, 82, 247 del foglio 367, come indicato con tratteggio incrociato color nero sul tipo di mappa qui allegato, in riferimento al compendio immobiliare già di proprietà [redacted] (Via Frosinone 18) tenendo conto dei volumi e/o s.l.p. esistenti sullo stesso che vengono mantenuti; tale ambito è stato inoltre interessato dalla convenzione stipulata in data 29/11/2017 a rogito Dott. [redacted] rep. N. [redacted] registrata a Milano in data 20/12/2017 al [redacted] e trascritta a Milano in data 20/12/2017 al [redacted] riguardante le aree indicate con bordo arancione sul tipo di mappa qui allegato.

Si rimanda alla ricognizione dei titoli edilizi rilasciati per gli ambiti sopradescritti al fine della verifica della densità edilizia.

Modalità di intervento:

secondo quanto prescritto dagli art. 13, 23 e nel rispetto di quanto disposto dagli artt. 6, 7, 8 delle N.d.A. del P.d.R. ed inoltre: dall'art. 34 del P.d.R. e dall'allegato 1 del P.d.R., dall'art. 36 del P.d.R., dal Titolo IV, Capo V del P.d.R.

Alla porzione di immobile ricadente in ARU possono inoltre applicarsi le disposizioni speciali di cui all'art. 15.1-15.3 delle N.d.A. del P.d.R.

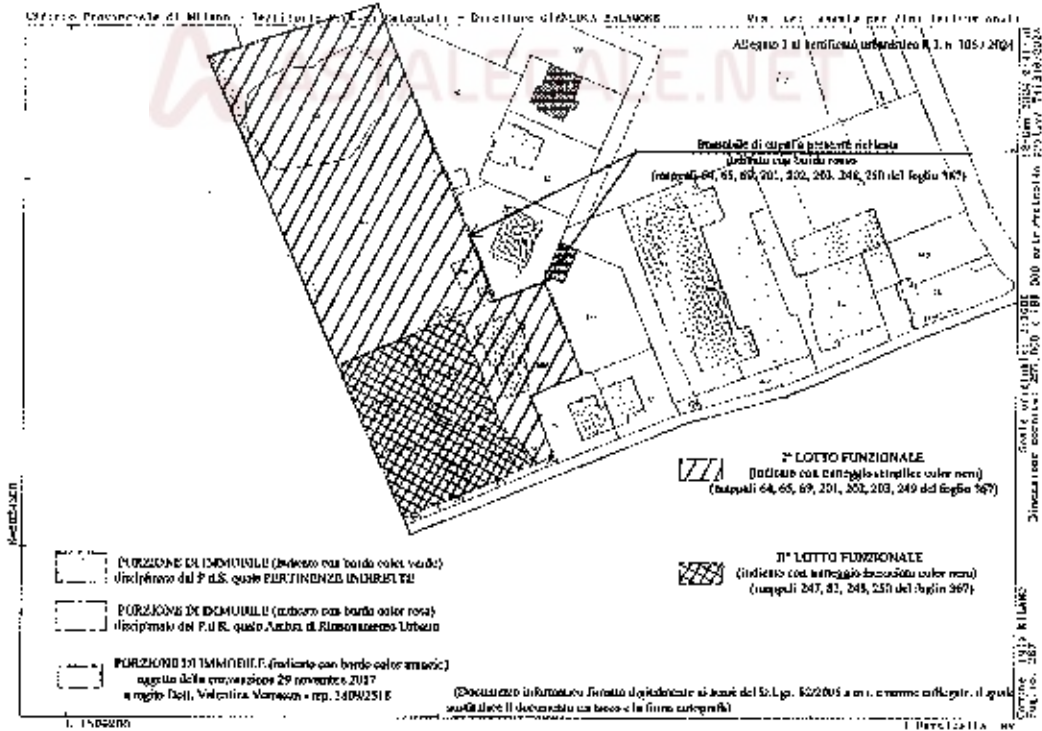
Sono fatte salve le disposizioni delle norme transitorie e finali di cui al Titolo V delle N.d.A. del P.d.R.

L'eventuale utilizzo dei diritti edificatori relativi all'immobile in esame potrà essere effettuato mediante le procedure di cui all'art. 7 delle N.d.A. del Documento di Piano, all'art. 7 delle N.d.A. del Piano delle Regole ed alla delibera della Giunta Comunale n. 890 del 10.05.2013 istitutiva del Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori.

Si richiamano le prescrizioni dell'art. 43 del vigente Regolamento Edilizio avente ad oggetto "atto ricognitivo della densità edilizia e vincolo di asservimento".

Nella redazione del suddetto atto ricognitivo, si dovrà tenere conto dell'eventuale utilizzo di diritti edificatori trasferiti da altre aree, da individuare catastalmente al fine del loro asservimento. L'edificazione del lotto si dovrà comunque uniformare alle prescrizioni delle leggi, dei regolamenti e delle altre disposizioni vigenti in materia.

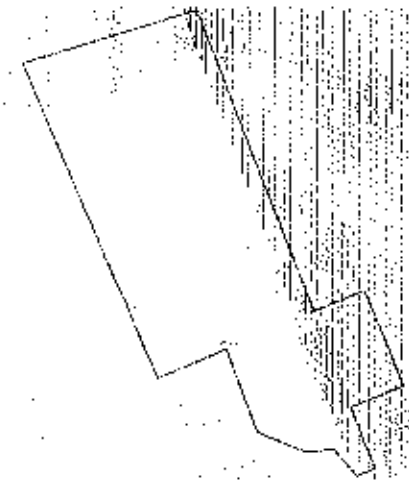
Si evidenzia infine che per le aree gli immobili sottoposti ad un regime di limitazione all'edificazione e a verifiche sovraordinate, prevalgano comunque le disposizioni della legislazione vigente in materia e della pianificazione sovraordinata, secondo il disposto degli artt. 36.2 e 37.2 delle N.d.A. del P.d.R.». ».



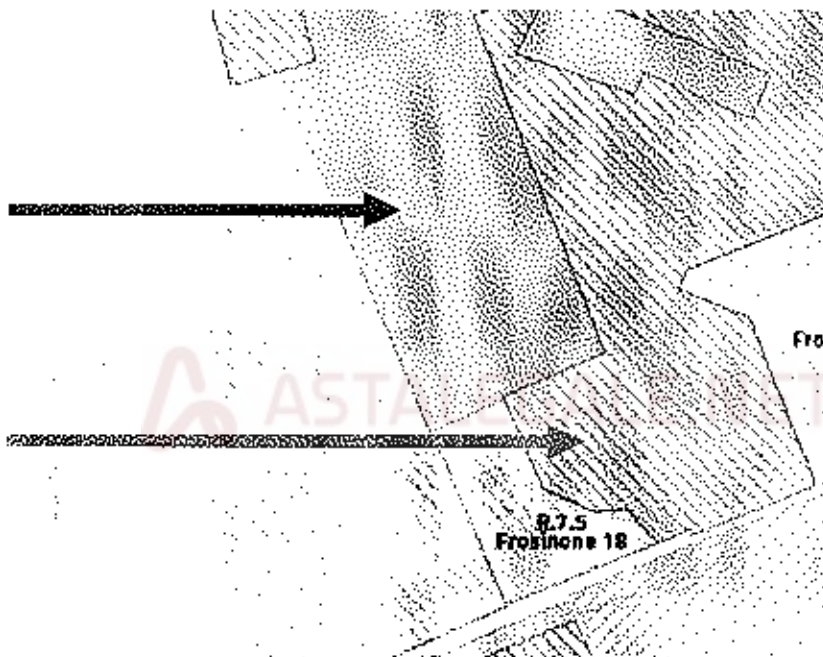
La sottoscritta verificava, anche con confronto telefonico all'Ufficio Urbanistica, l'insussistenza di determine/delibere che abbiano apportato modifiche al P.G.T. tra la data di rilascio del CU e la presente relazione.

Con riferimento alle **aree boscate** e alla **fascia di rispetto cimiteriale** si riporta lo stralcio della tavola di riferimento (PdR - R.05) per migliore visualizzazione delle porzioni interessate:





Dalla analisi di quanto riportato nel CU emerge dunque come i terreni adibiti a giardino (CORPO Y e CORPO Z) rientrino:



i. per il **CORPO Z (mappali 64 e 65) in Servizi pubblici e di Interesse pubblico o generali esistenti - Servizi localizzati di nuova previsione - Verde Urbano di nuova previsione - pertinenza indiretta** (freccia e porzione VERDE nella grafica soprastante); ricadono in questo ambito anche i **mappali 201, 202 e 203**, insistenti sul mappale 65, costituenti i **CORPI B, D, E, G, W**;

ii. per il **CORPO Y (mappali 69, 248, 250) in Tessuto Urbano di Recente Formazione (TRF), Ambiti di Rinnovamento Urbano (ARU), Ambiti oggetto di Rigenerazione Ambientale** (freccia e porzione LILA nella grafica soprastante).

Verde Urbano di nuova previsione - pertinenza indiretta

Si richiamano gli articoli 4, 5 e 8 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi richiamati nel CU (per comodità di lettura e facilità di analisi, rimandando comunque allo strumento urbanistico).

- All'art. 4 con "servizi pubblici e di interesse pubblico o generali esistenti" con riferimento al caso specifico si intendono:

«i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale che, a esito di un processo di valutazione e in forza di asservimento, convenzionamento, accreditamento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel piano dei servizi, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, risultano idonei ad assicurare un miglioramento della vita individuale e collettiva, e che rispondono alla domanda espressa dalle funzioni insediate nel territorio comunale e dal bacino territoriale di attrazione del Comune, o rispondono ai fabbisogni potenziali generati dalle trasformazioni in atto in riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità. La Giunta Comunale, con specifico Delibera di indirizzo, ha facoltà di definire periodicamente le priorità di intervento e gli indirizzi di sviluppo locale, e gli incentivi da riconoscere per l'attuazione di tali priorità».

- All'art. 5.4 e 5.5 si legge:

«4. I servizi del verde urbano, delle infrastrutture per la mobilità, dell'edilizia residenziale sociale e dei depositi dei trasporti metropolitani di nuova previsione hanno natura indispensabile, prescrittiva e vincolante. 5. La modifica della previsione dei servizi del verde urbano, delle infrastrutture per la mobilità e dei depositi dei trasporti metropolitani di nuova previsione ad altra pertinenza indiretta o per la realizzazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale è autorizzata previa deliberazione motivata del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 9 comma 15 della L.R. 12/2005».

- Per i servizi localizzati di nuova previsione individuati quali verde urbano di nuova previsione (pertinenza indiretta), l'art. 8.2 specifica:

*«**Verde urbano. 1.** I servizi relativi al sistema degli spazi aperti a verde, denominato verde urbano, sono finalizzati a favorire il miglioramento della qualità ambientale urbana, in ragione delle funzioni ecologiche, paesaggistiche e sociali che rivestono. All'interno del sistema del verde urbano è consentita la conduzione del fondo ai fini agricoli e orto-floro-vivaistici. 2. Il verde esistente e di nuova previsione è individuato nella Tav. S.02, ed è distinto in: a. verde urbano esistente [...]; b. verde ambientale [...]; c. verde urbano di nuova previsione (pertinenza indiretta) finalizzato all'integrazione della rete ecologica di livello comunale e di livello metropolitano. 3. All'interno delle aree di verde urbano, sia esistente che di nuova previsione, è consentito destinare ad aree per animali domestici una superficie massima del 30% della superficie totale».*

- All'art. 8.4 si legge:

*«**Pertinenze indirette. 1.** Alle aree per il verde urbano, per la mobilità stradale, per i depositi dei trasporti metropolitani di nuova previsione, che non siano già state oggetto di cessioni o utilizzate per corresponsione del fabbisogno di servizi o utilizzazione volumetrica, è riconosciuto un Indice di edificabilità Territoriale (IT) unico pari a 0,35 mq/mq, ovvero pari all'edificato esistente, per il quale è fatto obbligo di demolizione nel caso in cui sia valutata dai competenti organi amministrativi la non sussistenza dell'interesse al mantenimento. 2. Tale diritto edificatorio è liberamente trasferibile ed utilizzabile su tutto il territorio comunale edificabile, previa cessione dell'area al Comune secondo la disciplina della perequazione urbanistica di cui all'art. 7 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole, già bonificata, a norma di legge, per l'utilizzo pubblico. Qualora la bonifica sia realizzata con tecniche in situ di tipo biologico, caratterizzate da maggiore sostenibilità ambientale rispetto agli approcci tradizionali (bioremediation, phytoremediation) è ammessa la possibilità che la cessione avvenga in via anticipata, con intervento avviato, ma ancora non completato, o condizione che sia prestata in favore del Comune idonea garanzia fidejussoria [aggiuntiva rispetto a quella già dovuta in forza del provvedimento autorizzativo ai sensi della disciplina nazionale in materia di bonifiche limitata al 50% del costo preventivato] per un valore pari al 50% del costo preventivato. [...] 4. Sugli immobili che insistono sulle aree di cui al comma 4 punto 2, prima della realizzazione dei servizi, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché interventi di adeguamento igienico e tecnologico. Inoltre è consentita la conduzione del fondo ai fini agricoli e l'orto-floro-vivaistico. [...] 6. All'interno delle aree di verde urbano, sia esistente che di nuova previsione è consentito destinare ad aree per animali domestici una superficie massima del 30% della superficie totale».*

Si richiamano gli articoli 6 e 7 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole richiamate nel CU.

- All'art. 6 si legge:

«1. Alle aree comprese negli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) disciplinate dal presente Piano e alle aree a pertinenza indiretta individuate nella Tav. S.02 del Piano dei Servizi è attribuito un Indice di edificabilità Territoriale unico pari a 0,35 mq/mq, verificato il lotto funzionale di appartenenza. Detto indice genera diritti edificatori perequati ai sensi dell'art. 7. L'Indice di edificabilità Territoriale unico, di cui al presente comma, è applicata a tutte le aree, secondo le definizioni di cui all'art. 5 commi 20 e 21, in maniera indifferente alla destinazione funzionale dei suoli.

Le aree destinate all'agricoltura, individuate nella Tav. R.02, e le aree destinate all'Edilizia Residenziale Sociale, individuate nella Tav. S.01 del Piano dei Servizi, sono escluse dall'attribuzione del suddetta indice.

La verifica della capacità edificatoria di un'area appartenente ad un lotto funzionale è da effettuarsi calcolando la differenza fra la capacità edificatoria complessiva risultante dall'applicazione dell'Indice di edificabilità Territoriale all'intero lotto funzionale e quella relativa alle costruzioni esistenti che vengono mantenute sullo stesso lotto.

La capacità edificatoria residua viene attribuita a ciascuna area in misura percentuale rispetto al lotto funzionale, tenuta conto delle costruzioni esistenti.

La consistenza delle costruzioni esistenti è desumibile dagli atti che hanno interessato le precedenti trasformazioni qualora reperibili (a titolo esemplificativo: licenze edilizie, concessioni edilizie, titoli edilizi abilitativi, atti di densità, ecc.). [...]

7. L'Indice di Edificabilità Territoriale non si applica alle seguenti aree: **a.** aree pubbliche già destinate all'uso pubblico, quali parchi urbani, cimiteri, attrezzature tecnologiche urbane; **b.** aree destinate alla viabilità esistente pubbliche o di uso pubblico, indipendentemente dalla classificazione del PGT; **c.** aree pubbliche oggetto di cessione a qualsiasi titolo in forza di sfruttamento edificatorio già attuato o autorizzato; **d.** aree prive di capacità edificatoria a seguito di sfruttamento edificatorio avvenuto o di trasferimento di diritti edificatori perequati; **e.** altre aree non ricadenti nelle precedenti lettere individuate come servizi esistenti dal Piano dei Servizi.

- L'art. 5,20 richiamato riporta:

«Lotto funzionale - è il lotto costituito anche da più particelle catastali e da più proprietà, asservito volumetricamente alle costruzioni comunque realizzate che permangono sullo stesso, a prescindere dall'epoca di realizzazione delle stesse, dai frazionamenti catastali e dalle modificazioni della proprietà nel frattempo intervenuti».

- All'art. 7 viene disciplinata la **Perequazione e compensazione urbanistica** come segue:

«2. Nelle aree, che non siano già state oggetto di cessioni o asservimento all'uso pubblico per la corresponsione del fabbisogno di servizi, disciplinate dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi per le pertinenze indirette, la perequazione attua il principio di equità, attribuendo a tutte il medesimo Indice di edificabilità Territoriale unico. 3. Per le aree individuate dal Piano dei Servizi quali pertinenze indirette, la perequazione urbanistica è finalizzata all'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale dei suoli per verde urbano, infrastrutture per la mobilità e il trasporto pubblico e i depositi dei trasporti metropolitani. 4. L'utilizzazione, anche in forma frazionata, dei diritti edificatori di cui ai commi 1, 2 e 3, comporta la cessione gratuita al Comune delle corrispondenti aree individuate dal Piano dei Servizi, previa verifica da parte del soggetto competente della necessità o meno della loro bonifica. Ove sia necessario, le medesime dovranno essere bonificate, così come previsto dalla normativa vigente, a cura e spese dei soggetti responsabili della contaminazione o dai relativi proprietari qualora i responsabili non fossero individuati, in armonia con i principi e le norme comunitarie, ai sensi del D.lgs. 152/2006, nonché ai sensi delle vigenti norme per l'utilizzo pubblico. Qualora la bonifica sia realizzata con tecniche in situ di tipo biologico, caratterizzate da maggiore sostenibilità ambientale rispetto agli approcci tradizionali (bioremediation, phytoremediation) è ammessa la possibilità che la cessione avvenga in via anticipata, con intervento avviato, ma ancora non completato, a condizione che sia prestata in favore del Comune idonea garanzia fidejussoria (aggiuntiva rispetto a quella già dovuta in forza del provvedimento autorizzativo ai sensi della disciplina nazionale in materia di bonifiche, limitata al 50% del costo preventivato) per un valore pari al 50% del costo preventivato. Tali aree non concorrono al soddisfacimento delle dotazioni urbanistiche connesse agli interventi edilizi. In fase di attuazione l'Amministrazione Comunale, verificata



la congruità per estensione e conferma delle aree cedute e la loro coerenza con i programmi comunali, valuterà forme e modalità di gestione pubblica e/o privata delle stesse. **5.** L'impiego, anche in forma frazionata, dei diritti edificatori di cui ai commi 1, 2 e 3 è libero e può essere esercitato su tutto il territorio comunale edificabile nel rispetto delle presenti norme e di quelle dei vigenti Regolamenti Edilizio e d'Igiene; sono compresi anche gli ambiti relativi ai fornici dei rilevati ferroviari. **6.** I contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori di cui ai precedenti commi 4 e 5, nonché delle aree che li generano, devono essere redatti nella forma di atto pubblico o di scrittura privata con sottoscrizioni autenticate, trascritti nei Registri Immobiliari ai sensi dell'art. 2643 comma 2 bis, del Codice Civile, nonché annotati, all'atto della loro trascrizione, nei Registri Immobiliari, nell'apposito Registro delle Cessioni dei diritti edificatori previsto all'art. 11 della L.R. 12/2005 e s.m.i.. **7.** In particolare sono annotati sul Registro delle Cessioni dei diritti edificatori: a. le cessioni al Comune delle aree e i relativi diritti; b. i diritti relativi alle fattispecie di cui agli artt. 6 comma 5, 7, 11, 13 comma 11, 15 comma 4 e 5, 15 comma 6, 19 comma 3 lett. d, 21 comma 2 lett. b e 23 comma 3 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole, nei limiti ivi indicati; c. la disciplina delle aree ove sono realizzati servizi; d. i diritti relativi alle fattispecie di cui all'art. 50 comma 11 e all'art. 8 comma 3 punto 4 delle Norme di attuazione del Piano dei Servizi. **8.** Il Registro delle Cessioni dei diritti edificatori è pubblico e consultabile da chiunque faccia domanda. **9.** Il certificato urbanistico è emesso integrato con le informazioni relative alla cessione dei diritti edificatori interessanti l'area per la quale è stato richiesto. Ogni utilizzazione dei diritti edificatori deve essere accompagnata dal certificato urbanistico, il Registro delle Cessioni dei diritti edificatori è tenuto dal competente Ufficio, che ha il compito della tenuta, aggiornamento, pubblicità e consultabilità del medesimo Registro. [...] **11. Ambiti oggetto di Rigenerazione:** a. negli ambiti oggetto di Rigenerazione è consentito il trasferimento di diritti edificatori pari all'Indice di edificabilità Territoriale (IT) unico o alle volumetrie esistenti, da pertinenza diretta ad altra pertinenza diretta secondo le seguenti modalità: **i.** in tutti gli ambiti oggetto di Rigenerazione è consentito il trasferimento da pertinenza indiretta a pertinenza diretta, così come disciplinato nel presente articolo; **ii.** in tutti gli ambiti oggetto di Rigenerazione è consentito generare e trasferire diritti edificatori da pertinenza diretta a pertinenza diretta ed è anche possibile, ad eccezione degli ambiti di Rigenerazione ambientale, riceverli; **iii.** negli ambiti di Rigenerazione ambientale non è consentito ricevere diritti edificatori provenienti da pertinenze dirette. **b.** l'area da cui è stato effettuato il trasferimento dei diritti edificatori dovrà essere asservita volumetricamente all'area sulla quale sono stati trasferiti i diritti edificatori; **c.** l'area, asservita volumetricamente, di proprietà privata, dovrà essere bonificata e, se libera, dovrà essere garantita la conservazione delle dotazioni arboree o sistemata a verde, opportunamente forestata; la manutenzione sarà a carico del soggetto proprietario. Previa istruttoria e valutazione tecnica degli uffici competenti per tali aree potrà essere prevista la cessione o l'asservimento all'uso pubblico, con specifica convenzione registrata e trascritta; anche in questo caso dovrà essere garantita la conservazione delle dotazioni arboree o sistemata a verde, opportunamente forestata e la manutenzione sarà a carico del soggetto proprietario per un periodo massimo di 5 anni; **d.** in sede di istruttoria l'Amministrazione valuterà se l'area libera possa assolvere in tutto o in parte il fabbisogno di dotazione di servizi generati; **e.** in caso di lotto inedificato, verificato il lotto funzionale, dette aree possono trasferire una volumetria, anche parziale, fino a un Indice di edificabilità Territoriale di 0,35 mq/mq; **g.** la disciplina del presente comma si applica anche agli ambiti relativi ai Magazzini Raccordati o a tutti i fornici dei rilevati ferroviari».

In sintesi, ricadono nelle fattispecie di cui sopra i mappali 64 e 65 oltre che il mappale 201 (contente i box ai subalterni 1, 2 e 3) e i mappali 202 e 203. Da confronto con l'Ufficio Urbanistica del Comune di Milano, tali mappali, in quanto pertinenze indirette, possono essere oggetto di cessione gratuita al Comune di Milano, il quale riconosce agli stessi una potenzialità edificatoria pari all'Indice Unico Territoriale di 0,35 m²/m², o pari all'edificato esistente, previa verifica del Lotto Funzionale.

L'iter prevede che il privato possa fare richiesta di annotazione dei Diritti Edificatori nel Registro delle Cessioni e venga rilasciato allo stesso relativo certificato a seguito della cessione gratuita al Comune delle aree a pertinenza indiretta. L'area oggetto di cessione deve essere tuttavia ceduta libera da persone e cose e bonificata qualora occorra. Il privato dovrà eseguire una indagine preliminare ambientale da inviare al Settore Bonifiche per valutare la necessità o meno di un intervento di bonifica. Qualora vi siano edifici e manufatti, andranno demoliti. A seguito di sopralluogo del Comune per misurazione del lotto e verifica del sito, potrebbero essere richiesti interventi finalizzati alla rimozione di alberature e/o livellamento del terreno o quant'altro ritenuto opportuno dall'Ufficio. In taluni casi il Comune potrebbe ritenere opportuno stralciare porzioni di area, con frazionamento catastale, qualora vi siano servitù e/o altre situazioni identificabili caso per caso. Il Comune, in base alle misurazioni e alle verifi-

che edilizie e urbanistiche, identifica il Lotto Funzionale, ossia viene valutato se in qualche precedente intervento edilizio siano già stati sfruttati i diritti dell'area e, nel qual caso, definisce i m² edificabili che possono eventualmente ridurre l'Indice Unico.

I costi per gli interventi di cui sopra (indagini preliminari ambientali, bonifica, demolizioni, apprestamenti vari richiesti, ecc. ...) sono a carico del privato. Quando quanto sopra è stato definito correttamente, si potrà procedere con la stipula di convenzione mediante atto di notarile per la cessione dell'area al Comune, le cui spese di istruttoria sono a carico del privato. A convenzione stipulata e presa in consegna dell'area da parte del Comune, lo stesso emetterà al privato Certificato dei Diritti Edificatori che lo stesso potrà utilizzare direttamente su altre aree del Comune o vendere a terzi.

La cessione delle pertinenze indirette al Comune è fatta su iniziativa della proprietà e non è un obbligo, diversamente dall'esproprio. In talune circostanze il Comune, in caso di interesse pubblico rilevante, potrebbe richiedere direttamente la cessione dell'area sempre tramite il meccanismo della perequazione, che diverrebbe esproprio nel caso di opposizione della parte. Qualora la proprietà non intendesse cedere le aree rientranti nelle pertinenze indirette, dovrà destinare i terreni solo a verde, uso agricolo e attività floro-vivaistiche. Per gli edifici esistenti in tali ambiti, è possibile mantenere l'esistente regolarmente assentito eseguendo interventi sino alla manutenzione straordinaria ma non potranno essere effettuate nuove costruzioni, ampliamenti e/o cambi di destinazione d'uso.

Quanto sopra salvo ogni più aggiornato confronto con l'Ufficio preposto.

Il

ARU – Ambiti di rigenerazione ambientale

Si richiamano gli articoli citati nel CU (per comodità di lettura e facilità di analisi, rimandando comunque allo strumento urbanistico).

Per quanto concerne gli **Ambiti di Rinnovamento Urbano**, ai sensi dell'art. 22 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole, sono definiti come:

«1. Le parti di città in cui il disegno degli spazi pubblici è incompleto. 2. L'obiettivo in questi ambiti è favorire uno sviluppo urbano volto a riqualificare il sistema di spazi pubblici esistenti attraverso una ridefinizione del rapporto con gli spazi privati e incentivare la realizzazione di nuovi sistemi locali di spazi collettivi».

Nel precedente CU era specificato che era previsto l'arretramento di almeno 3 m. della linea di altezza dell'edificio dal confine di proprietà verso lo spazio pubblico, nel rispetto dell'art. 23.2.b (*«l'arretramento di almeno 3 m della linea di altezza dell'edificio dal confine di proprietà verso lo spazio pubblico. L'area risultante dall'arretramento deve essere prevalentemente destinata a verde, opportunamente piantumata e preferibilmente di uso pubblico. Tale ultima indicazione è prescrittiva per gli interventi soggetti a convenzionamento»*), come prescritto all'art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione che disciplinano gli ARU in caso di interventi di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica. Tale prescrizione è graficamente individuata alla Tavola R.03 del Piano delle Regole. Al comma 4 è specificato che *«in caso di diversa attuazione delle previsioni stabilite dal precedente comma 2, resta salva la facoltà di procedere previo parere preventivo positivo della commissione per il paesaggio. È fatto salvo quanto previsto all'art. 6 delle presenti norme»*.

I mappali in esame sono in particolare **Ambiti di Rigenerazione Ambientale**.

Gli Ambiti di Rigenerazione sono definiti all'articolo 14 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, ossia: *«Il Piano delle Regole individua nella Tav. R.02 e nella Tav. R.10, aree in cui, in maniera prioritaria rispetto ad altre, il PGT prevede una serie di norme e parametri e attiva una serie integrata di azioni, sia su spazi privati che su spazi pubblici, finalizzate ad attivare processi di rigenerazione diffusa; in tali aree possono essere previsti interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che includano la riqualificazione dell'ambiente costruito, la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso la realizzazione di attrezzature e infrastruttu-*

re, spazi verdi e servizi, il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, il risanamento del costruito mediante la previsione di infrastrutture ecologiche finalizzate all'incremento della biodiversità nell'ambiente urbano di particolare interesse pubblico. I criteri e gli obiettivi generali sono specificati dal Documento di Piano.".

Gli Ambiti di Rigenerazione ambientale sono disciplinati dall'art. 15.3, che riporta:

«Rigenerazione Ambientale. a. è possibile applicare la disciplina relativa alla perequazione urbanistica e trasferimento diritti edificatori di cui all'art. 7 comma 11; **b.** non si applica l'obbligo di realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale, di cui agli articoli 8 comma 5 e 9 comma 4; **c.** è possibile applicare la disciplina di cui al successivo comma 6; **d.** per interventi di demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione, è obbligatorio il raggiungimento di un indice di "riduzione impatto climatico" definito al precedente art. 10. Le superfici verdi dovranno preferibilmente essere progettate in continuità con gli spazi pubblici esistenti; **e.** ove non sia prevista la cessione o l'asservimento all'uso pubblico, previa istruttoria tecnica degli uffici competenti, la superficie verde permeabile a terra di proprietà privata dovrà essere bonificata, qualora sussistano i presupposti previsti dal Dlgs 152/2006 e s.m.i. e dalle specifiche disposizioni vigenti in materia, e, se libera, sistemata a verde e opportunamente forestata; la manutenzione sarà a carico del soggetto proprietario laddove non diversamente previsto da eventuali accordi convenzionali; **f.** la categoria funzionale residenziale è condizionata alla verifica della presenza o della realizzazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale relativi alle categorie Salute e Istruzione all'interno del NIL di riferimento o anche esterni purché ad esso limitrofi».

Si richiama l'articolo 7 comma 11 in tema di perequazione con specifica in merito al fatto che:

«11. Ambiti oggetto di Rigenerazione: a. negli ambiti oggetto di Rigenerazione è consentito il trasferimento di diritti edificatori pari all'Indice di edificabilità Territoriale (IT) unico o alle volumetrie esistenti, da pertinenza diretta ad altra pertinenza diretta secondo le seguenti modalità: **i.** in tutti gli ambiti oggetto di Rigenerazione è consentito il trasferimento da pertinenza indiretta a pertinenza diretta, così come disciplinato nel presente articolo; **ii.** in tutti gli ambiti oggetto di Rigenerazione è consentito generare e trasferire diritti edificatori da pertinenza diretta a pertinenza diretta ed è anche possibile, ad eccezione degli ambiti di Rigenerazione ambientale, riceverli; **iii.** negli ambiti di Rigenerazione ambientale non è consentito ricevere diritti edificatori provenienti da pertinenze dirette; **b.** l'area da cui è stato effettuato il trasferimento dei diritti edificatori dovrà essere asservita volumetricamente all'area sulla quale sono stati trasferiti i diritti edificatori; **c.** l'area, asservita volumetricamente, di proprietà privata, dovrà essere bonificata e, se libera, dovrà essere garantita la conservazione delle dotazioni arboree o sistemata a verde, opportunamente forestata; la manutenzione sarà a carico del soggetto proprietario. Previa istruttoria e valutazione tecnica degli uffici competenti per tali aree potrà essere prevista la cessione o l'asservimento all'uso pubblico, con specifica convenzione registrata e trascritta; anche in questo caso dovrà essere garantita la conservazione delle dotazioni arboree o sistemata a verde, opportunamente forestata e la manutenzione sarà a carico del soggetto proprietario per un periodo massimo di 5 anni; **d.** in sede di istruttoria l'Amministrazione valuterà se l'area libera possa assolvere in tutto o in parte il fabbisogno di dotazione di servizi generato; **e.** in caso di lotto inedificato, verificato il lotto funzionale, dette aree possono trasferire una volumetria, anche parziale, fino a un indice di edificabilità Territoriale di 0,35 mq/mq».

7.2. Conformità edilizia

Storia edilizia

La sottoscritta effettuava istanza di accesso atti agli Uffici preposti del Comune di Milano con riferimento al compendio in Via Frosinone n. 16. Gli Uffici fornivano quanto di seguito indicato.

Atti di Fabbrica

L'Archivio Storico Civico - Fondo Ornato Fabbriche riferiva che la documentazione del Comune di Baggio non è mai pervenuta all'Archivio e probabilmente andata perduta durante l'ultimo conflitto mondiale: dunque eventuali documenti relativi a fabbricati rurali originari non sono disponibili.

Da ricerche presso l'Ufficio Visure sono risultate esistenti le seguenti Licenze:

- **Licenza Edilizia n. 2461 del 12.11.1951 atti 111653/16687** relativa a Via Frosinone n. 16, intestata a Gianini, per "formazione di locali ad uso abitazione" (All. 8.1).
- **Licenza Edilizia n. 2714 in data 17.11.1954 atti 165939/35230** rilasciata a Ventura Faustino per "ampliamento magazzino e formazione locali ad uso abitazione" (All. 8.2).
- **Licenza Edilizia n. 1400 il 10.06.1955 atti 101445/22784** in rinnovo della precedente (All. 8.3).

Non è stata rintracciata alcuna Licenza di Occupazione. L'Ufficio Visure con comunicazione del 02.04.2021 riferiva che: "dalle ricerche effettuate presso gli archivi e gli uffici interessati, gli atti di fabbrica P.G. 111653/1951 risultano irreperibili in quanto, come da informativa pervenuta dal Settore Cittadella degli Archivi, prelevati in data 25/05/1992 da altri uffici e mai restituiti. Nonostante le ricerche non è stato possibile verificare, dopo un così lungo lasso di tempo, se il fascicolo sia effettivamente ancora presente presso gli uffici del Comune e, nel caso, la sua ubicazione attuale" (All. 8.4).

Stante quanto riportato nel Certificato Urbanistico con riferimento al Lotto funzionale (compendio immobiliare già proprietà [REDACTED]), a seguito di colloquio con lo Sportello Unico per l'Edilizia la sottoscritta veniva informata della sussistenza delle Licenze Edilizie n. 2714 del 1954 e n. 1400 del 1955 sopra richiamate, oltre a Licenza Edilizia n. 2390 del 31.08.1962. Si provvedeva dunque a contattare l'Ufficio Visure per chiedere se tali Licenze, non citate nella lettera di irreperibilità del 02.04.2021, né fornite in sede di precedenti accessi, fossero o meno reperibili. L'Ufficio confermava la sussistenza di tali Licenze nel database comunale. Comunicava che, sulla base di quanto disponibile a video, non era nella condizione di asseverare se tali ulteriori pratiche rientrassero nello stesso fascicolo di cui agli atti P.G. 111653/1951, indicati irreperibili nella comunicazione del 02.04.2021 oppure fossero disponibili alla visura, causa riferita temporanea problematica di archivio.

La sottoscritta chiedeva la possibilità di ricevere almeno, in attesa della conferma o meno della sussistenza di tali atti, copia di quanto disponibile a video, ovvero i frontespizi delle Licenze, che venivano forniti in data 28.03.2024 e risultavano relativi alla formazione di locali ad uso abitazione e ampliamento di magazzino. Veniva fornita anche la Licenza Edilizia n. 2461 del 12.11.1951. Per quanto concerne la Licenza n. 2390 del 31.08.1962, la stessa veniva resa disponibile alla visura in data 07.05.2024. Altresì veniva resa disponibile una ulteriore pratica: DIA P.G. 264666.400/1996 del 20.09.1996 (in precedenza dichiarata irreperibile).

In merito alle Licenze del 1954 e del 1955, l'Ufficio Visure trasmetteva alla sottoscritta in data 04.07.2024 lettera di irreperibilità, dove veniva comunicato che: «nonostante codesto Ufficio abbia posto in essere tutte le operazioni di ricerca necessarie presso gli archivi e gli uffici interessati e consultati i DB di riferimento (Diogene e Archivio Civico), per dare riscontro all'istanza di accesso in oggetto, gli atti richiesti PG 165939/35230/1954 relativi alla CE n. 2714/1954 e gli atti PG. 101445/22784/1955 relativi alla CE n. 1400/1955, risultano indisponibili» (All. 8.4).

Ufficio Fognatura

L'Ufficio Fognatura rendeva disponibile all'Ufficio Visura in data 03.02.2021 un fascicolo contenente le seguenti tavole (All. 8.5):

- una grafica con timbro Edilizia Privata del 25.09.1954 P.G. 35230 per "formazione locali ad uso abitazione da ricavare nella esistente cascina" dalla allora proprietà [REDACTED] con visto dell'Ufficio Fognatura in data 18.10.1954;
- una grafica con timbro Edilizia Privata del 13.06.1955 P.G. 19840 per "costruzione di casa a due piani" dalla allora proprietà [REDACTED] con visto dell'Ufficio Fognatura in data 20.06.1955;
- una grafica "tipo per scarico acque" protocollata il 04.10.1960 P.G. 37454 all'Edilizia Privata con nulla osta dell'Ufficio fognatura in data 03.01.1961.

Tali grafiche non costituiscono tuttavia gli elaborati siglati di cui alle Licenze Edilizie.

Pratiche successive

Il fabbricato è stato oggetto in seguito delle seguenti pratiche.

- Licenza per opere edilizie n. 2390 del 31.08.1962 atti 149598/23621 rilasciata a [REDACTED] per "costruzione muro di cinta" (All. 8.6).
- licenza per opere edilizie n. 513 del 10/03/1967 (All. 8.7) rilasciata a [REDACTED] relativa a "modifiche interne e formazione di terrazzo" nel fabbricato al mappale 69.
- Licenza Edilizia n. 119 del 17/01/1969 (All. 8.8) rilasciata a [REDACTED] relativa a "demolizione e costruzione di tavolati divisori, modifiche delle aperture di finestre, demolizione di un corpetto esterno e di un tratto di recinzione ed opere varie di sistemazione interna" nel fabbricato al mappale 69. Si evidenzia che il cartiglio della tavola allegata alla Licenza riporta "progetto di trasformazione ufficio e magazzino in abitazione casa esistente", dunque riferendosi a un cambio d'uso del piano terra che però non è formalizzato nella richiesta e nella descrizione della Licenza rilasciata.
- Concessione per opere edilizie n. 1835 del 10/08/1977 (All. 8.9) rilasciata a [REDACTED] relativa a "ripristino e tinteggiatura delle facciate, revisione e sostituzione delle tegole ammalorate" nel fabbricato al mappale 69.
- Domanda di Condono P.G. 91253 del 18/03/1986 (All. 8.10) relativa a:
 - fabbricato al mappale 69:
 - piano terra: varianti interne e sistemazione ingresso rispetto alla L.E. n. 119 del 17/01/1969;
 - piano primo: varianti interne e realizzazione di veranda a piano primo di 29,34 m² rispetto alla L.E. n. 513 del 10/03/1967;
 - piano secondo: varianti interne e realizzazione di veranda a piano secondo di 11,23 m²;
 - fabbricato al mappale 201: realizzazione di n. 3 box.

Sulle grafiche sono rappresentati un box insistente sul mappale 202, non più esistente. Fanno parte della Domanda di Condono altri 4 box, di altra proprietà, di cui all'attuale mappale 205, non oggetto di Procedura.

Uno dei modelli presentati fa riferimento al piano terra e alle recinzioni e sono allegati due planimetrie non numerate con perimetrazione di confini.

Non è stato rilasciato titolo edilizio in sanatoria, e relativa Agibilità speciale per le opere oggetto di Condono, e, stante la mancata integrazione documentale, non risulta maturato relativo silenzio assenso.

- D.I.A. P.G. 264666.400/1996 del 20.09.1996 presentata da [REDACTED] per "sostituzione cancello di ingresso" (All. 8.11). Non rilevata Comunicazione di fine lavori. Nella planimetria generale sulla tavola della DIA viene indicato esistente il volume, attuale mappale 203, siglato C.T. (centrale termica) non oggetto di intervento.
- Articolo 26 n. 2214 del 23.12.1996 – P.G. 0344375400 del 24.12.1996 (che annulla e sostituisce la D.I.A. n. 1466 del 01.10.1996 – P.G. 0274203400 del 02.10.1996) (All. 8.12) presentato presso l'allora Consiglio di Zona 18 (attuale Municipio 6) da [REDACTED] con riferimento all'unità immobiliare al subalterno 502 per: "demolizione tavolati interni in mattoni forati (mura di separazione tra cucina e ingresso, porzione del muro bagno per inserimento scrigno circa 11,00 mq); demolizione parziale parete divisoria soggiorno-veranda 10 mq; demolizione del controsoffitto non portante in ingresso; rimozione degli apparecchi sanitari, dei pavimenti escluso sottofondo (bagno, soggiorno, camere, veranda, disimpegno) e del rivestimento (bagno); costruzione tavolato spessore 12 cm per nuova parete bagno e tamponamento del vano porta; costruzione muratura di tamponamento a totale chiusura interna di una finestra ex cucina, due pareti della veranda e parte del lato maggiore (vicino porta di accesso al terrazzo) mantenendo i serramenti esterni; costruzione contro-muro interno con pannelli di gesso di tutte le pareti perimetrali con funzione coibentante; costruzione controsoffitto portante zona antibagno H 2.40; sostituzione di tutti i pavimenti; sostituzione infissi interni con 3 porte a scrigno e 1 a battente". Fine lavori in data 20.03.1997 con comunicazione protocollata in data 26.03.1997. Parte di tale documenta-

zione veniva fornita anche dalla proprietà.

- L'Ufficio Visure comunicava che "dalle ricerche effettuate presso gli archivi e gli uffici interessati, gli atti relativi identificati con P.G. 264666.400/1996 e P.G. 15391.170/1997 risultano irreperibili" (Art. 8.13). Come riferito dall'Ufficio, gli atti si riferiscono il primo a una D.I.A. e il secondo a una Comunicazione di Opere conformi, entrambi a nome di [REDACTED]. Non era a disposizione dell'Ufficio altra informazione in merito al tipo di opere in oggetto. Come sopra indicato, a seguito di ulteriore confronto con l'Ufficio Visure, in data 20.02.2024 lo stesso rendeva disponibile la DIA P.G. 264666.400/1996 di cui sopra, relativa alla sostituzione del cancello di ingresso.

Difficoltà riscontrate, regolarizzazioni e conseguenti valutazioni

Disamina generale della documentazione edilizia a disposizione

Non sono disponibili atti relativi al manufatto rurale preesistente. Gli Atti di Fabbrica relativi alle Licenze Edilizie degli anni Cinquanta inerenti a ampliamento e formazione di locali abitativi, come comunicato dall'Ufficio Visure, sono irreperibili. Sono stati forniti i frontespizi delle Licenze ma non la Licenza di Occupazione/Agibilità. Le grafiche più vecchie fornite dall'Ufficio Fognatura, sebbene coeve a tale Licenze Edilizie, non costituiscono le grafiche approvate con visto comunale e non è dunque possibile asserire se siano coincidenti o meno alle grafiche su cui vennero rilasciate le Licenze, se vi siano state varianti progettuali comunicate o meno a tale Ufficio nonché quali determinazioni siano state assunte in merito ai progetti (si evidenzia, ad esempio, come le Licenze di cui sopra siano state rilasciate dal Comune sebbene l'area rientrasse nella fascia di rispetto dei 200 metri del Cimitero di Baggio, fascia di inedificabilità secondo il R.D. n. 1265/1934 art. 338, che ha tuttavia subito molteplici modifiche negli anni, con varie deroghe, posto che sussistono altri fabbricati, antecedenti e successivi, anche più prossimi al Cimitero). Nelle Licenze rilasciate, si legge, quale condizione, con riferimento agli scarichi, che "si concede di scaricare le materie nere nel pozzo nero regolamentare e di sperdere le acque bianche sul terreno contiguo in stato di naturale assorbimento ma ciò in via affatto provvisoria e subordinatamente alle prescrizioni degli art. 5 e 6 Reg. Fognatura". Nella Licenza del 1954 viene istituito un precario annuo per tale scarico che viene richiamato nel rinnovo di Licenza del 1955.

Il fabbricato al mappale 69 è stato accatastato il 20.04.1957: vengono individuati a catasto due magazzini al piano terra, due unità residenziali al piano primo, due unità residenziali al piano secondo, il piccolo volume a piano terzo destinato a cucina con bagno e antibagno.

Con riferimento alle grafiche dell'Ufficio Fognatura:

- a partire da un manufatto rurale preesistente, pare che venga dapprima previsto un piano superiore abitativo con sottostante trasformazione dell'originaria stalla in magazzino e ampliamento dello stesso a sud (grafica Ufficio Fognatura del 25.09.1954 P.G. 35230);
- a seguire (grafica Ufficio Fognatura del 13.06.1955 P.G. 19840), si rileva disegno del fabbricato come oggi esistente senza l'ampliamento del magazzino a sud: viene dichiarata la realizzazione di un corpo di fabbrica a nord della stalla preesistente (ora destinata a magazzino al piano terra e a terrazzo al piano primo) di tre piani, costituito da magazzino al piano seminterrato (quota -1.20, altezza interna 3.50), con volume latrina collegato, e da due soprastanti piani abitativi, composti di due unità ciascuno: sono riportati calcoli volumetrici e di densità edilizia;
- nella grafica del 04.10.1960 P.G. 37454, viene modificato il precario inerente allo scarico: in tale tavola si vede rappresentato il volume centrale aggiuntivo contenente il CORPO X e il piano seminterrato è indicato come laboratorio: si rileva anche una indicazione di quote differente dalla grafica del 1955: l'altezza del corpo cantine è indicata pari a metri 3.00 (contro i metri 2.60 del 1955); l'altezza del volume principale pari a metri 9.60 (contro i metri 8.90 della tavola del 1955); altezza del volume contenente il CORPO X pari a metri 12.08.

Si può osservare, sia nelle grafiche del 1954, sia in quelle del 1955, l'indicazione del "laghetto".

La Licenza n. 2390 del 1962 è rilasciata per la realizzazione delle recinzioni in blocchi prefabbricati sui confini nord ed est del mappale 65.

Nella Licenza n. 513 del 10.03.1967 la quota del piano seminterrato è indicata pari a - 0.40 con la raffigurazione di un vespaio: il piano è nominato "terreno", con altezza 3.40, mentre le unità abitative ai piani superiori diventano una per piano (con fusione delle originarie) e viene realizzato un terrazzo aggiuntivo a piano secondo in appoggio sul terrazzo preesistente a piano primo. Si osserva una modifica al volume latrine, che non è più accessibile dal magazzino a piano seminterrato ma dall'esterno (come già nelle schede catastali di impianto del 1957 e nella grafica del 04.10.1960) e risulta presente un ulteriore piccolo volume sul fronte posteriore. Si sottolinea che in tale Licenza viene evidenziata la seguente condizione: "trattandosi di opere da eseguirsi in stabile interessato dal Piano Regolatore Generale, in caso di esproprio non si terrà conto ai fini della determinazione dell'indennità, né delle opere eseguite, né dell'incremento di valore che eventualmente fosse derivato alla proprietà per l'esecuzione delle opere stesse"; viene dunque specificata la sussistenza di un precario, che non era stato indicato nelle opere concesse con le licenze del 1954 e del 1955; la Licenza non riguarda nuovi volumi. L'altezza del corpo principale è indicata pari a metri 9.90 all'estradosso dell'ultimo solaio (altezza del volume contenente il CORPO X pari a metri 13.10).

Nella Licenza n. 119 del 17.01.1969 non è fatto cenno ad alcun precario. Sulla tavola si osserva come venga demolito il piccolo volume posteriore e il piano terreno venga indicato come abitativo, con modifiche distributive interne, a quota + 0.40 (e non più - 0.40) e altezza interna pari a metri 3.10. Il cambio d'uso non è indicato nella descrizione delle opere di cui alla richiesta della Licenza né nel testo della Licenza stessa: solo il cartiglio della grafica vidimata con il numero della Licenza richiama la trasformazione in abitazione con la specifica "progetto di trasformazione ufficio e magazzino in abitazione - casa esistente". Il volume preesistente a magazzino è indicato come box. È trasformata la portafinestra del prospetto principale in finestra e viene realizzata la pensilina di protezione della scala di accesso esterna al fabbricato.

Nella Domanda di Condono del 1985 si riscontrano incongruenze rappresentative rispetto alla Licenza del 1969 (sussistenza del volumetto dichiarato demolito). Non risulta più presente il volume delle latrine. Il piano terra è indicato come residenziale e si chiede il Condono per modifiche interne allo stesso (si riscontra realizzazione di porta su cortile posteriore al posto della finestra): si riscontra incongruenza tra la quota altimetrica in pianta (+ 0.40) e in sezione (inferiore allo 0.00). Il volume del magazzino preesistente è diviso in tre cantine con spazio deposito. Nelle unità a piano primo e secondo, oltre a piccole modifiche interne rispetto alla Licenza n. 513 del 1967, si chiede di condonare due verande (quella a piano secondo indicata come cucina). Nella Dichiarazione sostitutiva di atto notorio, le opere eseguite vengono dichiarate ante 01.09.1967. Come già sopra indicato, non è stata rilasciata sanatoria. Con riferimento alla Domanda, si evidenziano i seguenti aspetti:

- la Domanda di Condono interessava anche: il volume dei box attuale mappale 201; il box al mappale 202, demolito; il volume di box su mappali non oggetto di Procedura; le recinzioni, non rappresentate puntualmente;
- si rileva incongruenza nella indicazione della superficie sui modelli (ossia la superficie delle verande al punto B.a è indicata nella Snr - superficie non residenziale esterna alla abitazione - mentre nella Sezione Terza, calcolo oblazione, punto B, viene indicata nella Superficie Utile abitabile su cui è calcolata l'oblazione per intero);
- per la veranda a piano primo, si rileva congruenza tra la superficie indicata nel modello (29,34 m²) e le dimensioni raffigurate sul disegno;
- per la veranda a piano secondo, invece, nel modello la superficie dichiarata è pari a 11,23 m² (verosimilmente conforme a quanto raffigurato sulla scheda catastale del 09.06.1994 ma non allo stato dei luoghi) mentre sul disegno è raffigurata di dimensione 6.00 m. x 2.60 m.
- il corpo box, attuale mappale 201, oggetto della Domanda:
 - ricade oggi in area di verde urbano di nuova previsione (pertinenza indiretta)

come specificato al § 7.1: in tale area non è permessa la nuova costruzione salvo la manutenzione, anche straordinaria, di quanto regolarmente assentito;

- rispetto alla distanza da confini, la stessa non è stata indicata sulle tavole;
- ricade in parte entro la fascia di rispetto dei 200 metri del Cimitero di Baggio, che costituisce vincolo di inedificabilità, salvo deroghe;

Il cancello di ingresso è stato modificato con la D.I.A. P.G. 264666.400/1996 del 20.09.1996, priva di fine lavori.

Sull'unità a piano primo, in data 23.12.1996, veniva presentato articolo 26 che ha previsto opere di modifica interna, con trasformazione della veranda in cucina e tamponature dall'interno di aperture finestrate (sia del soggiorno, sia della veranda), a partire dallo stato di fatto di cui alla Domanda di Condono.

Non sono state rese disponibili alla sottoscritta pratiche che abbiano autorizzato la realizzazione del volume tecnico al mappale 203 (CORPO W), creato a catasto terreni con tipo mappale del 29/04/1994 (n. 14531.1/1994) e mai accatastato all'urbano. Come sopra già riportato, tale volume compare per la prima volta nella planimetria generale di cui alla DIA P.G. 264666.400/1996, indicata come C.T. (centrale termica), indicato graficamente come esistente.

In merito alla realizzazione del volume sporgente dell'attuale lavanderia (CORPO X), che risulta accatastato nel 1957 e rappresentato per la prima volta, tra quanto reso disponibile, sulle grafiche dell'Ufficio Fognatura del 1960, non avendo a disposizione gli Atti di Fabbrica non è noto lo stesso fosse stato rappresentato sulle grafiche di cui alle Licenze rilasciate (sulle grafiche della Fognatura del 1954 e del 1955 non è presente).

Difformità relative ai singoli corpi

Con riferimento alle grafiche più recenti (Domanda di Condono, articolo 26, questa con riferimento al solo piano primo), si riportano le difformità rilevate.

CORPO A

- **Appartamento.** Corrispondente alle grafiche di cui alla Domanda di Condono e al successivo articolo 26. Non è rappresentato il gradino della zona cottura.
- **Cantina.** Corrispondente alle grafiche di cui alla Domanda di Condono, sebbene non siano specificate le altezze.

CORPO B

Corrispondente alle grafiche di cui alla Domanda di Condono, sebbene non siano specificate le altezze.

CORPO C

- **Appartamento.** Rispetto alla grafica di cui alla Domanda di Condono, si evidenziano le seguenti modifiche: le aperture della veranda sono state modificate sul lato sud, tamponate interamente sul lato ovest, tamponate parzialmente sul lato est; è stato realizzato un ampliamento in oggetto del terrazzo sul lato est; è stata tamponata dall'interno una finestra del soggiorno; è presente un dislivello tra soggiorno e veranda, con realizzazione di controsoffitto nella stessa; il passaggio tra soggiorno e veranda avviene da unico varco e il restante perimetro è realizzato con muretto basso in continuità; è stato realizzato un disimpegno ribassato verso la zona notte; è stato ampliato e modificato il bagno.
- **Cantina.** Corrispondente alle grafiche di cui alla Domanda di Condono, sebbene non siano specificate le altezze.

CORPO D

Corrispondente alle grafiche di cui alla Domanda di Condono, sebbene non siano specificate le altezze.

CORPO E

Corrispondente alle grafiche di cui alla Domanda di Condono, sebbene non siano specificate le altezze.

CORPO F

- **Appartamento.** Rispetto alla grafica di cui alla Domanda di Condono, la distribuzione risulta complessivamente corrispondente. Si individuano alcune lievi modifiche interne. Non viene indicata sulle grafiche la presenza di gradino tra cortile e ingresso e tra ingresso e gli altri locali; in pianta è indicata la quota altimetrica di + 0.40 mentre in sezione è rappresentata la quota ribassata della soletta, con calpestio più basso del cortile. L'altezza interna è indicata pari a metri 3.40 mentre l'altezza rilevata è pari a metri 2.97, ad eccezione dell'ingresso dove è pari a metri 2.80. Viene indicata la sussistenza di vespaio. Al sopralluogo si rilevavano bocchette sul muro perimetrale.
- **Cantina.** Corrispondente alle grafiche di cui alla Domanda di Condono, sebbene non siano specificate le altezze.

CORPO G

Lo stesso risulta oggetto della Domanda di Condono ma nella realtà non è esistente.

CORPO W - locale tecnico

Non rilevate, sulla base di quanto reso disponibile dagli uffici comunali, pratiche edilizie a supporto della realizzazione del volume tecnico, inserito in mappa con tipo mappale del 29.04.1994 e relativo ampliamento. Risulta ampliato rispetto alla mappa catastale con ulteriore volume insistente sul mappale 65.

CORPO X - lavanderia

Nella Domanda di Condono è indicata la destinazione lavanderia, con la presenza di bagno e antibagno. Al sopralluogo si è rilevato un unico ambiente, senza servizio igienico.

CORPI Y e Z - aree esterne

Con riferimento alle aree esterne, si rileva che:

- per quanto concerne le recinzioni, le stesse risultano parzialmente supportate da fitofori;
- il cancello di ingresso è stato modificato con la DIA del 20.09.1996, sebbene senza fine lavori;
- non sussiste separazione con il confinante mappale 144, non oggetto di Procedura;
- la presenza dello stagno/laghetto è attestata nei disegni dell'Ufficio Fognatura degli anni Cinquanta e permane nella categoria catastale del mappale 64: non è stata rintracciata alcuna documentazione a comprova degli interventi di prosciugatura dello stagno (come riferiti dalla parte) con specifica su modalità e materiali impiegati;
- insistono sul mappale 65 manufatti vari non autorizzati (manufatto in doghe metalliche; piccola struttura in tubi innocenti; vasche in cemento per orto; barbecue in muratura su base in cemento con adiacente lavandino esterno e tettoia in legno a uso legnaia; tet-

toia di circa 16,00 m² su base in cemento, a capriate lignee e impianto elettrico a canaline esterne).

In sintesi, sulla base di quanto sopra illustrato, le principali problematiche inerenti al compendio sono sintetizzabili come segue.

- Stante l'irreperibilità degli Atti di Fabbrica, la sottoscritta non può attestare compiutamente la regolarità urbanistico-edilizia del compendio. Non è noto come sia stata trattata la fascia di rispetto cimiteriale. Non è noto quali volumi e quali altezze siano state effettivamente assentite posto che rispetto alle verifiche volumetriche di densità edilizia ai sensi del PR del 1953 sulla tavola dell'Ufficio Fognatura del 1955 si riscontrano, nelle grafiche di cui alle pratiche successive e nello stato di fatto, discordanze, in particolar modo dovute, per il fabbricato principale, alla conformazione dell'attuale CORPO F, in tale tavola seminterrato, e all'aggiunta del volume del CORPO X.
- Per quanto concerne proprio il CORPO F, con riferimento a quanto sopra (nella grafica del 1955 dell'Ufficio Fognatura la quota di calpestio è indicata pari a -1.20 e altezza interna pari a metri 3.50), si evidenzia che: è indicato nella Licenza Edilizia n. 513 del 1967 con quota di calpestio a -0.40 e altezza interna pari a metri 3.40, senza distribuzione interna e dunque con destinazione non residenziale; viene segnalato come "residenziale" nelle grafiche della Licenza Edilizia n. 119/1969, con quota di calpestio pari a +0.40 e altezza interna pari a metri 3.10, sebbene il cambio d'uso non sia esplicitamente descritto nelle opere autorizzate; nella grafica del Condono verrà indicato come appartamento e la sezione evidenzierà un leggero dislivello a scendere della quota di pavimento rispetto al cortile; nella realtà si accede all'unità con gradino a salire dal cortile e successivi gradini a scendere all'interno, con un dislivello di alcuni centimetri rispetto al cortile e a pari livello rispetto al pianerottolo, raggiungibile previa rampa scale esterna a salire e rampa scala interna a scendere. La quota ± 0.00 normalmente era data con riferimento al marciapiede, che però non esiste per la Via Frosinone, dove l'andamento del terreno varia, e dunque le quote altimetriche sono da intendersi piuttosto incerte. Tra il 1955 e il 1967 compare graficamente un vespaio: al sopralluogo si sono riscontrate bocchette sui muri perimetrali ma, senza indagini di tipo invasivo, non è possibile asserire con certezza la sussistenza del vespaio e, nel caso, la sua altezza e la sua corretta aerazione. Le Norme temporanee in materia igienico-edilizia valide sino al 1956 prevedevano che per sia per i piani terra, sia per i piani seminterrati l'altezza minima fosse pari a metri 3.10; in tutte le grafiche visionate l'altezza dei locali del CORPO F è sempre indicata maggiore di metri 3.10 (nel Condono desumibile dalla sezione); da rilievo effettuato risulta compresa tra metri 2.97 e metri 2.80.
- In merito ai CORPI A e C, non avendo a disposizione gli Atti di Fabbrica non è noto come siano stati rappresentati sulle grafiche di cui alle Licenze rilasciate (l'attuale conformazione risulta in linea con le grafiche del 1955 della Fognatura ad eccezione delle altezze di cui si è già detto).
- Anche in merito alla realizzazione del volume sporgente dell'attuale lavanderia (CORPO X), che risulta accatastato nel 1957 e rappresentato per la prima volta, tra quanto reso disponibile, sulle grafiche dell'Ufficio Fognatura del 1960, non avendo a disposizione gli Atti di Fabbrica non è noto se lo stesso fosse stato rappresentato sulle grafiche di cui alle Licenze rilasciate (sulle grafiche della Fognatura del 1954 e del 1955 non è presente).
- Non si sono rilevate autorizzazioni alla esecuzione del volume dell'attuale centrale termica (CORPO W).
- Non si sono rilevate pratiche a supporto della "prosciugatura" del laghetto/stagno: non è dunque noto con quali materiali sia stata eseguita e quale sia la portanza del terreno.

- A fronte della Domanda di Condono (con riferimento alla costruzione del corpo box al mappale 201, alle verande ai piani primo e secondo, oltre alle varie modifiche interne), per carenza documentale non è stata rilasciata sanatoria e non si è maturato alcun silenzio assenso. La sottoscritta chiedeva informazioni all'Ufficio Condono in merito alla conclusione dell'istanza, che comunicava quanto segue:

"per la chiusura della domanda di condono e l'emissione del Permesso di Costruire in Sanatoria, occorre che la proprietà o chiunque abbia titolo sugli immobili, presenti richiesta di sollecita definizione (riportando i dati del richiedente, residenza, codice fiscale) all'Ufficio Condono copia della documentazione catastale (planimetria catastale + visura) conforme allo stato di fatto condonato".

La richiesta di sollecita definizione della pratica prevede l'integrazione della documentazione richiesta e la successiva istruttoria dell'Ufficio, con relative verifiche tecniche. qualora rilasciato, il ritiro del Permesso di Costruire comporta la sola corresponsione dei diritti (stimabili in circa 700,00 € per provvedimento) e relativa Certificazione di Agibilità Speciale. Considerato che: al fine della istruttoria della Domanda di Condono, viene richiesto di presentare documentazione catastale conforme allo stato di fatto condonato; che le ultime schede catastali in atti sono state presentate in data 09.06.1994 e risultano non conformi allo stato dei luoghi per quanto attiene gli appartamenti a piano primo (per modifiche di cui all'articolo 26) e piano secondo (per difformità grafica della veranda), l'Ufficio potrebbe richiedere documentazione fotografica dei luoghi e documentazione edilizia successiva oltre alle relative schede catastali, sulla cui base potersi esprimere in merito al rilascio del titolo.

La sottoscritta chiedeva riscontro all'Ufficio anche con riferimento all'attuale destinazione del mappale 201 in futuro verde urbano a pertinenza indiretta, alle distanze, alla fascia di rispetto cimiteriale e alla necessità di frazionare il provvedimento, rientrando nella Domanda anche beni non oggetto di Procedura e un bene, il CORPO G originario box mappale 202, all'attualità non esistente:

- con riferimento all'attuale destinazione a verde pubblico del mappale su cui ricade il corpo box, veniva riferito che tale destinazione non è un motivo ostativo al rilascio della sanatoria;
- per quanto concerne la distanza da confini, il titolo è rilasciato fatti salvi i diritti di terzi (il rispetto di tale prescrizione è inderogabile e, in caso di ricorso dei confinanti, può comportare la messa in pristino, salvo eventuale ammissibilità di acquisizione per usucapione di servitù per mantenimento a una distanza inferiore);
- per quanto concerne i beni non oggetto di Procedura e il bene demolito, l'Ufficio riferiva la possibilità di procedere alla richiesta di provvedimento in forma frazionata;
- con riferimento alla fascia di rispetto cimiteriale, il referente dell'Ufficio Condono riferiva che: per il rilascio del Condono dei box, non trattandosi di residenziale, non costituisce problema: altresì la fascia non costituisce limite per l'Ufficio al rilascio del Condono delle verande in quanto riguardanti un fabbricato preesistente ed essendo il volume oggetto della Domanda entro la sagoma di tale fabbricato. L'articolo 338 del Regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 (sulla base delle modifiche apportate con l'art. 28 della Legge 166/2002) oggi recita: *"I cimiteri devono essere collocati alla distanza di almeno 200 metri dal centro abitato. È vietato costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro il raggio di 200 metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale, quale risultante dagli strumenti urbanistici vigenti nel comune o, in difetto di essi, comunque quale esistente in fatto, salve le deroghe ed eccezioni previste dalla legge. [...] Il contravventore è punito con la sanzione amministrativa fino a lire 200.000 e deve inoltre, a sue spese, demolire l'edificio o la parte di nuova costruzione, salvi i provvedimenti di ufficio in caso di inadempienza. [...] Per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico, purché non vi ostino ragioni igienico-sanitarie, il consiglio comunale può consentire, previa parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la riduzione della zona di rispetto tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area, autorizzando l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici. La riduzione di cui al periodo precedente si applica con identica procedura anche per la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre. Al fine dell'acquisizione del parere della competente azienda sanitaria locale, previsto dal presente ar-*



ficolo, decorsi inutilmente due mesi dalla richiesta, il parere si ritiene espresso favorevolmente. All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457";

Si sottolinea che le informazioni di cui sopra sono state fornite verbalmente, non rilasciando gli Uffici pareri scritti preliminari.

- Il CORPO G, oggetto di Condono, non è esistente.
- L'attuale destinazione a verde urbano di futura previsione/pertinenza indiretta dei mappali 64, 65, 201, 202, 203, consente la manutenzione ordinaria e straordinaria nonché interventi di adeguamento igienico e tecnologico dell'esistente. Di conseguenza occorre prevedere:
 - la demolizione di corpi di fabbrica non autorizzati e non sanabili sul mappale 65;
 - l'impossibilità di regolarizzazione del CORPO W (locale tecnico al mappale 203), con conseguenti opere da eseguire per gli impianti a servizio delle unità al mappale 69.

Tutto quanto sopra salvo diversi pareri degli Uffici comunali competenti, che non rilasciano pareri scritti preliminari. Dunque, non essendo quantificabili in modo preciso modalità, costi e iter relativi alla risoluzione delle criticità esposte, se ne terrà conto in maniera inevitabilmente indicativa come segue.

- Si procede valutando gli appartamenti CORPI A e C quali unità residenziali nello stato di fatto rilevato.
- A fronte delle informazioni assunte presso l'Ufficio Condono in merito alla possibile definizione della Domanda e relativo rilascio del titolo in sanatoria, stante la posizione assunta dall'Ufficio, sebbene verbalmente, in merito alla fascia cimiteriale, si considera nella stima la superficie delle verande dei CORPI A e C e dei box CORPI B, D, E al mappale 201 come dichiarate nella Domanda stessa:
 - valutando la superficie della veranda del CORPO C pari a quella dichiarata nel modello della Domanda di Condono, sulla cui base è stata calcolata l'oblazione, verosimilmente coerente a quanto raffigurato sulla scheda catastale del 1994, e non pari a quella realmente rilevata e disegnata sulla grafica della Domanda stessa: a fronte di ciò, anche la superficie del terrazzo è computato proporzionalmente;
 - escludendo dal calcolo la porzione di terrazzo aggiuntiva in oggetto, per la quale non è stata rintracciata documentazione edilizia;

sottolineando nuovamente le incertezze legate alla conclusione della Domanda di cui alle tematiche sopra esposte e l'eventualità che sopraggiungano orientamenti differenti degli Uffici.

- Per quanto concerne il CORPO F (unità a piano terra), a fronte delle incongruenze sopra richiamate, si procede valorizzandolo nella misura del 50% del valore unitario dei CORPI A e C (dunque in analogia alla superficie di un accessorio diretto comunicante, valore peraltro allineato al valore minimo da Listino per un'unità residenziale stante l'oggettiva differenza qualitativa dell'immobile rispetto ai CORPI A e C). A fronte dell'analisi documentale di cui sopra potrebbero esserci pareri contrastanti circa il ritenere o meno l'unità "residenziale", sulla base di quanto a disposizione, delle carenze documentali e dell'attuale fascia di rispetto cimiteriale. Stante la percentuale sopra applicata, non si considerano costi aggiuntivi per pratica di cambio d'uso e/o opere da eseguire.
- Si considera la superficie delle cantine al 25%.
- Si ritiene di applicare una decurtazione indicativa pari al 10% sul valore di stima dei CORPI

A, B, C, D, E, F (aggiuntivo al 5% per immediatezza vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi occulti, per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, come da disp. del G.E.) che tenga conto delle opere da eseguire, delle spese tecniche da sostenere e di eventuali imprevisti legati al rilascio del Condono, alla presentazione delle pratiche in sanatoria e della Segnalazione Certificata di Agibilità, con riferimento a tutto quanto sopra evidenziato. Ai fini della presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità, ad esempio, occorre prevedere: la messa in sicurezza degli impianti ai sensi delle vigenti normative e predisposizione delle relative Dichiarazioni di Conformità, ivi inclusa la verifica di allacciamenti e scarichi fognari; la verifica delle strutture portanti esistenti e relativa verifica statica; ogni ulteriore intervento atto a garantire la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico.

- Si ritiene di non valorizzare il CORPO X (lavanderia) a fronte dell'iter sopra esposto.
- Si procede considerando il terreno adibito a giardino, in due modi distinti:
 - per il CORPO Y, le aree scoperte, posto che il lotto originario non comprendeva i mappali 248 e 250, facenti parte di un altro lotto funzionale, sono intese come giardino del fabbricato al mappale 69 e sono quindi computate, non eccedendo il quintuplo della superficie dei locali principali e accessori diretti del fabbricato stesso, nella misura del 10%; poiché per la determinazione del quintuplo della superficie dei locali principali e accessori diretti si procede considerando anche la superficie delle verande oggetto di Domanda di Condono e dell'unità a piano terra per la quale non è noto titolo abilitativo per la destinazione residenziale, si ritiene opportuno, a titolo cautelativo, per le motivazioni di cui sopra, applicare la medesima decurtazione indicativa pari al 10% sul valore di stima del CORPO Y che tenga conto di eventuali problematiche edilizie: il valore unitario utilizzato sarà quello maggiore della destinazione principale del fabbricato al mappale 69, stante la rilevanza dell'area esterna sul valore del compendio;
 - per il CORPO Z, rientrando lo stesso, secondo il vigente P.G.T., in pertinenza indiretta e quindi potenziale oggetto di cessione con riconoscimento di diritti edificatori nella misura dello 0,35 m²/m² come da iter di cui al § 7.1, si procederà valutandone la capacità edificatoria residua secondo la disciplina del P.G.T. vigente, includendo anche la superficie del CORPO W (locale tecnico). Si precisa che il calcolo della SL esistente è effettuato con riferimento ai volumi rilevati, secondo la disciplina dell'art. 5 delle NTA del PdR del P.G.T., escludendo le superfici oggetto di Domanda di Condono. Si ritiene opportuno considerare, a titolo cautelativo, un abbattimento percentuale del 30% sul valore di stima, stante i plurimi costi che potrebbero insorgere: per indagini preliminari ambientali; per bonifica dell'area a seguito di indagine preliminare ambientale; per eventuali questioni di portanza, con particolare riferimento al mappale 64 (ex stagno); per demolizioni di manufatti (ivi incluso il CORPO W e relativi apprestamenti impiantistici) e/o alberature; per livellamenti del terreno richiesti dagli Uffici; per le spese di istruttoria; per una riduzione o dell'indice unico nel caso in cui l'Ufficio valutasse diversamente l'utilizzo di diritti per il lotto funzionale o della superficie stessa qualora ritenesse di stralciare porzioni dell'area; ecc.); per la necessità di istituire servitù per l'accesso all'area (ad esempio sui mappali del CORPO Y); ecc. Come già indicato con riferimento al CU, il mappale 65 ricade in parte anche in boschi trasformabili (art. 37 NA del PIF), sulla tavola R.05 del PdR specificate come "aree già boscate prive di copertura arborea o arbustiva a causa di trasformazioni del bosco non autorizzate (art. 42 c. 1 lett. a), LR n. 31/2008)".

Avvertenza. Si ritiene attribuire il valore sopra definito con riferimento alla potenzialità intrinseca dei beni, sottolineando tuttavia come sia la determinazione del valore unitario, sia la quantificazione dei costi necessari alla Convenzione con il Comune e relativa annotazione nel Registro dei Diritti Edificatori siano inevitabilmente indicative a fronte delle plurime variabili che possono interessare tale fattispecie. Si ricorda che il valore del diritto edificatorio potenzialmente cedibile in perequazione è tale nel momento in cui il diritto viene riconosciuto dal Comune a fronte dell'esito positivo di tutte le verifiche richieste dagli Uffici e dei relativi ap-

prestamenti a carico della proprietà (indagini preliminari ambientali, bonifica, demolizioni, frazionamenti, servitù, ...) non definibili a priori e non quantificabili in modo certo, stante l'ampio margine di imprevedibilità. Si sottolinea pertanto che, qualora il privato non intenda procedere alla cessione, l'area continua a costituire, come all'attualità, giardino del compendio, applicandosi dunque, per la valorizzazione, congiuntamente al CORPO Y, i medesimi criteri (10% sino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti al lordo dei muri interni e perimetrali e 2% per la restante quota).

- Il CORPO G (box previsto dal Condono, accatastato ma non presente), verrà valutato sulla base della volumetria residua del lotto funzionale, con le considerazioni del CORPO Z, posto che ricadendo oggi in pertinenza indiretta secondo il vigente P.G.T., oltre che in fascia di rispetto cimiteriale, salvo diverso parere degli Uffici, lo stesso non può essere ricostruito.
- Il CORPO W (locale tecnico) verrà incluso nella valorizzazione del CORPO Z, trattandosi di manufatto realizzato in assenza di titoli edilizi abilitativi, ricadente oggi in pertinenza indiretta secondo il vigente P.G.T.; i costi di demolizione del manufatto e ridistribuzione impiantistica si intendono inclusi nell'abbattimento percentuale previsto per il CORPO Z.

7.3. Conformità catastale

Storia catastale

Catasto Terreni (All. 9.1)

I mappali che costituiscono i terreni adibiti a giardino del compendio in esame sono i seguenti:

mappale 64 (stagno - superficie 900 m²):

categoria e consistenza sono invariate dall'impianto meccanografico del 01/01/1966. Nella realtà lo stagno non è presente.

mappale 65 (ente urbano - superficie 3.240 m²):

- dall'impianto meccanografico del 01/01/1966 era prato irriguo (superficie di 3.300 m²);
- con tipo mappale n. 14531/1994 del 29/04/1994, in atti dal 03/05/1994, sono stati costituiti i mappali **201** (ente urbano - superficie 38 m²), **202** e **203**: la superficie del mappale 65 passa da 3.300 m² a 3.240 m² e diventa ente urbano, non classato a Catasto Fabbricati.

mappale 248 (seminativo irriguo - superficie 410 m²):

- derivante da frazionamento n. 3904/1996 dell'originario mappale **68** (dall'impianto meccanografico, seminativo irriguo di superficie di 930 m²) del 31/01/1996, in atti dal 06/02/1996, con cui sono stati costituiti i mappali 247 e **248**.

mappale 69 (ente urbano - superficie 827 m²):

- dall'impianto meccanografico del 01/01/1966 era fabbricato rurale di 900 m²;
- con tipo mappale n. 22832.1/1994 in atti dal 23/06/1994, il mappale diviene ente urbano di 900 m²;
- con frazionamento n. 3904/1996 del 31/01/1996, in atti dal 06/02/1996, sono stati costituiti i mappali 249 e 251 e la superficie del mappale 69 passa da 900 m² a 827 m².

mappale 250 (ente urbano - superficie 82 m²):

derivante da frazionamento del 31/01/1996 n. 3904/1996, in atti dal 06/02/1996, con cui dell'originario mappale **82** con cui sono stati costituiti i mappali **250** e 252, divenendo ente urbano: non è classato al Catasto Fabbricati.

mappali 201, 202 e 203:

con tipo mappale n. 14531/1994 del 29/04/1994, in atti dal 03/05/1994, sono stati costituiti i mappali 201, 202 e 203.

Catasto Fabbricati

Fabbricato al mappale 69:

- le schede di impianto (**All. 9.2**), del 20.04.1957, sono le seguenti:
 - piano terreno: scheda serie E n. 0253788 (sub. 1) e n. 0253787 (sub. 2);
 - primo piano: serie E n. 0190758 (sub. 3) e n. 0190757 (sub. 4);
 - seconda piano: serie E n. 0190760 (sub. 5) e n. 0190756 (sub. 6);
 - sottotetto: serie E n. 0190759 (sub. 7).
- gli originari subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6 in data 09/06/1994, a seguito di variazione per "frazionamento e fusione, variazione spazi interni, variazione destinazione da deposito ad abitazione" n. 15780/1994, sono stati soppressi e sono stati costituiti i subalterni 501, 502 e 503. Il subalterno 7 è stato variato in pari data da abitazione a lavanderia/deposito con variazione n. 15786/1994. La variazione della destinazione da deposito ad abitazione riguarda il bene a piano terra.

Fabbricato al mappale 201:

i tre beni ai subalterni 1, 2, 3 sono stati costituiti in data 09/06/1994 al n. 15783/1994 (indicazione fabbricato escluso).

Fabbricato al mappale 202:

risulta costituito in data 09.06.1994 al n. 15782/1994 (indicazione fabbricato escluso): al sopraluogo non è risultato esistente.

Fabbricato al mappale 203:

non risulta accatastato all'Urbano.

Nota in merito alle intestazioni

- Il CORPO X risulta intestato solo a [REDACTED] senza specifica della quota di proprietà.
- I beni ai mappali 65 e 248 risultano intestati ancora per la quota di 1/3 a [REDACTED] lo, dante causa a [REDACTED]
- I beni ai mappali 250 e 65 sono enti urbani ai Terreni, dunque senza intestazione.
- Il bene al mappale 203 è ente urbano ai Terreni, senza intestazione.

Differmità riscontrate, regolarizzazioni e conseguenti valutazioni

CORPO A

- **Appartamento:** la scheda non è conforme allo stato dei luoghi in quanto ricalca lo stato come da grafiche di cui alla Domanda di Condono e non le modifiche di cui alla successiva pratica n. 2214 del 23.12.1996.
- **Cantina:** la scheda è conforme alle grafiche di cui alla Domanda di Condono e allo stato dei luoghi ad eccezione delle altezze.



CORPO B

La scheda è conforme alla Domanda di Condono e allo stato dei luoghi ad eccezione delle altezze.

CORPO C

- **Appartamento**: la scheda in parte non è conforme allo stato dei luoghi (veranda di dimensioni inferiori, in linea però con la superficie dichiarata nel modello di Condono; assenza della porzione di terrazzino aggiuntivo, imprecisione nelle altezze), in parte è conforme allo stato dei luoghi ma difforme dalle grafiche del Condono (distribuzione interna).
- **Contino**: la scheda è conforme alle grafiche di cui alla Domanda di Condono e allo stato dei luoghi ad eccezione delle altezze.

CORPO D

La scheda è conforme alla Domanda di Condono e allo stato dei luoghi ad eccezione delle altezze.

CORPO E

La scheda è conforme alla Domanda di Condono e allo stato dei luoghi ad eccezione delle altezze.

CORPO F

- **Appartamento**: la scheda è conforme alle grafiche del Condono, non conforme allo stato dei luoghi per assenza dei dislivelli cortile-ingresso-locali principali e per altezza differente.
- **Contino**: la scheda è conforme alle grafiche di cui alla Domanda di Condono e allo stato dei luoghi ad eccezione delle altezze.

CORPO G

La scheda rappresenta un box, nella realtà non esistente.

CORPO W

Ai terreni è indicato come ente urbano ma non è accatastato all'urbano.

CORPO X

La scheda è conforme allo stato dei luoghi, ad eccezione delle altezze, ma non alle grafiche di cui alla Domanda di Condono che prevedevano una piccola latrina.

CORPI Y e Z - aree esterne

Da confronto tra lo stato dei luoghi e la mappa in atti catastali, il mappale 64 graficamente raffigurato a stagno non è presente e costituisce un tutt'uno con il mappale 65.

I manufatti riscontrati sul mappale 65 non sono presenti in mappa; andranno rimossi e quindi non potranno essere oggetto di accatastamento.

Nota. Le parti comuni quali scale, pianerottoli, sottotetti s.p.p. e passaggi vari di accesso non risultano identificati autonomamente.

A seguito delle regolarizzazioni edilizie richiamate al precedente § 7.2, si potrà in seguito procedere con presentazione di idonei modelli Docfa e Pregeo di aggiornamento. Le parti comuni potranno essere identificate come bene comune non censibile, mediante modello Docfa. I costi si intendono inclusi negli abbattimenti percentuale di cui al precedente § 7.2.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lordo commerciale" indicativa dei beni è stata calcolata dall'interpolazione tra le planimetrie catastali, i rilievi planimetrici effettuati sul posto dalla scrivente, le grafiche di cui alle pratiche edilizie fornite dal Comune di Milano. La superficie delle aree esterne è quella desunta dal Catasto Terreni non essendo stata possibile una puntuale misurazione dei perimetri delle aree per la loro estensione e conformazione.

La superficie, arrotondata al m² per eccesso o per difetto, è comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna, secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 ossia: murature interne ed esterne al 100%; muri divisorii a confine 50%; superficie di balconi/terrazzi nella misura del 30% sino a 25.00 m² e del 10% per le superfici eccedenti i 25.00 m²; superficie delle pertinenze accessorie non comunicanti nella misura del 25%; aree esterne di pertinenza al 10% sino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti e al 2% oltre il quintuplo.

Per il CORPO Z (mappali 64 e 65) è verificata la capacità edificatoria residua con riferimento all'Indice Unico Territoriale (0,35 mq/mq), ai sensi delle prescrizioni del P.G.T. vigente.

CORPO A				
Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	m ²	92,00	100%	92,00
Veranda (*)	m ²	30,00	100%	30,00
Terrazzo	m ²	25,00	fino a 25.00 m ²	
			30%	7,50
			per la quota eccedente i 25.00 m ²	
		7,00	10%	0,70
Cantina	m ²	10,00	25%	2,50
				132,70
				m² commerciali

(*) Superficie Utile come da Domanda di Condono 29.34 m²

CORPO B

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Box (*)	m ²	12,00	100%	12,00
				m² commerciali

(*) Superficie Utile come da Domanda di Condono 11,89 m²

CORPO C

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	m ²	92,00	100%	92,00
Veranda (*)	m ²	12,00	100%	12,00
Terrazzo (**)	m ²	22,00	fino a 25,00 m ²	
			30%	6,60
Cantina	m ²	10,00	25%	2,50
				113,10
				m² commerciali

(*) Superficie Utile considerata come da Domanda di Condono (11,23 m²) e non come da rilievo (19,50 m²)

(**) si esclude la superficie della porzione aggiuntiva in aggetto (8,60 m² circa) non autorizzata; si considera la superficie del terrazzo in relazione alla superficie della veranda valutata come da Domanda di Condono e non come da rilievo (11,00 m² circa)

CORPO D

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Box (*)	m ²	12,00	100%	12,00
				m² commerciali

(*) Superficie Utile come da Domanda di Condono 11,89 m²

CORPO E

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Box (*)	m ²	12,00	100%	12,00 m ² commerciali

(*) Superficie Utile come da Domanda di Condono 11,89 m²

CORPO F

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	m ²	92,00	100%	92,00
Cantina	m ²	10,00	25%	2,50
				94,50 m ² commerciali

CORPO G

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Box (*)	m ²	10,00	(**)	3,50 m ² commerciali

(*) fabbricata non esistente; superficie desunta dalla visura catastale

(**) superficie determinata con i criteri di cui al successivo CORPO Z

CORPO W

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Centrale Termica	m ²	12,00 (*)	(**)	4,00

(*) superficie desunta dall'estratto di mappa; si rileva un ampliamento di circa 19,50 m²

(**) superficie determinata con i criteri di cui al successivo CORPO Z; la superficie del CORPO W verrà inclusa nella valutazione del CORPO Z.

CORPO X

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Lavanderia	m ²	21,00	-	-

(*) come descritto al precedente § 7.2, la superficie del CORPO X verrà esclusa dalla successiva valutazione.

CORPO Y

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
CORPO Y				
mappale 69 (**)	m ²	630,00 (*)		
mappale 248	m ²	410,00 (*)		
mappale 250	m ²	82,00 (*)		
totale		1.122,00 (*)	fino a 1.590 m² (***)	
			10%	112,20
				m² commerciali

(*) superficie come da Catasto Terreni; per il mappale 69 detratta la superficie del fabbricato sullo stesso insistente

(**) come specificato al paragrafo seguente relativo al CORPO Z, il mappale 69 faceva parte del lotto funzionale costituito anche dai subalterni 64, 65, 201, 202, 203, 249: a fronte del fabbricato su di esso insistente, a oggi, escludendo le superfici oggetto di Condono, disporrebbe di una esigua volumetria residua: si ritiene equo volerlo quota superficie scoperta a ornamento del fabbricato, stante l'ambito urbanistico differente rispetto ai restanti mappali del lotto funzionale

(***) quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti al lordo dei muri interni e perimetrali (nell'ipotesi di considerare anche la superficie delle verande come da Domanda di Condono e la superficie dell'unità a piano terra)

CORPO Z

Come indicato nel CU fornito dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Milano, il lotto funzionale era costituito, complessivamente, dai seguenti mappali:

Mappale		Superficie catastale
mapp. 64	m ²	900,00
mapp. 65	m ²	3.240,00
mapp. 69	m ²	827,00

mapp. 201	m ²	38,00
mapp. 202	m ²	10,00
mapp. 203	m ²	12,00
mapp. 249	m ²	7,00
	m²	5.034,00

Applicando a tale superficie l'indice Unico Territoriale pari a 0,35 mq/mq ai sensi dell'articolo 6 delle NTA del PdR del PGT, detratta la volumetria edificata sul lotto, calcolata ai sensi dell'art. 5.6 delle NTA del PdR del PGT vigente dando per legittimamente autorizzato l'esistente a fronte dell'assenza degli Atti di Fabbrica, si desume una capacità edificatoria residua pari a 1.485,00 m² circa di SL (non conteggiando le superfici oggetto di Condono).

L'art. 6.1 delle NTA del PdR riporta:

"la verifica della capacità edificatoria di un'area appartenente ad un lotto funzionale è da effettuarsi calcolando la differenza fra la capacità edificatoria complessiva risultante dall'applicazione dell'Indice di edificabilità Territoriale all'intero lotto funzionale e quella relativa alle costruzioni esistenti che vengono mantenute sullo stesso lotto. La capacità edificatoria residua viene attribuita a ciascuna area in misura percentuale rispetto al lotto funzionale, tenuto conto delle costruzioni esistenti".

Dunque, suddividendo il residuo volumetrico percentualmente tra i vari mappali dell'intero Lotto Funzionale, si rileverà una superficie edificatoria residua pari a: 315,00 m² circa per il mappale 64, 1.134,00 m² circa per il mappale 65, 13,00 m² circa per il mappale 69 (detratto l'edificato esistente), 13,00 m² circa per il mappale 201 (i box non fanno SL), 3,50 m² circa per il mappale 202, 4,00 m² circa per il mappale 203, 2,50 m² circa per il mappale 249.

Sul mappale 69 insiste il fabbricato principale: l'area esterna è già stata conteggiata quale superficie scoperta di ornamento nel precedente CORPO Y.

Sul mappale 201 insiste il corpo box oggetto di Condono: a definizione del Condono, a fronte della regolarità edilizia dei box, il mappale, in caso di cessione delle aree per verde urbano, potrebbe essere stralciato; si esclude dalla successiva valutazione la superficie del mappale 201, posto che saranno valutati i CORPI B, D, E. Si evidenzia che il Comune potrebbe richiederne la demolizione qualora non valutasse l'opportunità dello stralcio per motivi di servitù e/o pertinenzialità.

Si evidenzia che il mappale 249 è di altra proprietà: incide nella misura percentuale di circa 0,139% sul lotto, e dunque per circa 2,50 mq di SL residua salvo ogni più opportuna verifica. Si ricorda che l'eventuale residuo volumetrico va suddiviso percentualmente tra i vari proprietari dell'intero Lotto Funzionale.

In considerazione dell'art. 6.1 sopra richiamato, tenendo conto della costruzione esistente, la capacità edificatoria residua del lotto funzionale di pertinenza dei mappali 64, 65 e 203 può essere stimata in **1.453,00 mq**.

9. STIMA

9.1. Criterio di stima

La sottoscritta, esperto nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia del compendio, della situazione urbanistica ed edilizia, dei sistemi costruttivi, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che

risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore dei beni come sopra definiti può essere considerato il "più probabile" su base estimativa ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

Agenzia delle Entrate – OMI – anno 2023 – Semestre 2 (ultimo listino disponibile), Listino della Camera di Commercio – anno 2023 – Semestre 2 (ultimo listino disponibile), Borsino Immobiliare – quotazioni luglio 2024; Determinazione Dirigenziale del Comune di Milano n. 2768 in data 08.04.2022 "Aggiornamento dei valori dei diritti edificatori attribuiti alle aree a pertinenza indiretta di proprietà comunale"; confronto con le Agenzie Immobiliari operanti in zona.

- Valori relativi all'Agenzia delle Entrate

Osservatorio Mercato Immobiliare – 2° Semestre 2023

Comune di Milano

Fascia/zona: Suburbana/Baggio, Quinto Romano, Muggiano

Codice zona: E5

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Abitazioni di tipo economico in stato normale:

valore di mercato: min. 1.550,00 €/mq – max. 2.350,00 €/mq

Abitazioni di tipo economico in stato ottimo:

valore di mercato: min. 2.400,00 €/mq – max. 2.900,00 €/mq

Box

valore di mercato: min. 1.050,00 €/mq – max. 1.600,00 €/mq

- Valori relativi al Listino della Camera di Commercio di Milano, MonzaBrianza e Lodi

2° Semestre 2023

Città – Settore Ovest – 64 Baggio - Quinto Romano

Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare

valore di mercato: min. 1.275,00 €/mq – max. 1.900,00 €/mq

Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio

valore di mercato: min. 2.200,00 €/mq – max. 2.700,00 €/mq

Box

valore di mercato: min. 15.000,00 €/mq – max. 23.000,00 €/mq

- Valori relativi al Borsino Immobiliare – luglio 2024

Baggio, Quinto Romano, Muggiano

Abitazioni in stabili di fascia media

valore di mercato: min. 2.148,00 €/mq – max 2.910,00 €/mq

Box

valore di mercato: min. 1.105,00 €/mq – max. 1.415,00 €/mq

- Per quanto concerne il valore unitario di riferimento per i mq di SL edificabile, si evidenzia che il Comune di Milano, con **Deliberazione n. 1547 in data 28.10.2022**, ha approvato gli indirizzi per la vendita mediante asta pubblica dei diritti edificatori generati da aree a pertinenza indiretta di proprietà comunale del Piano dei Servizi, richiamando, per quanto concerne la definizione del valore unitario per mq di SL del diritto edificatorio, la **Determinazione Dirigenziale n. 2768 in data 08.04.2022** "Aggiornamento dei valori dei diritti edificatori attribuiti alle aree a pertinenza indiretta di proprietà comunale", sulla base di specifico studio estimale condotto dall'Agenzia delle Entrate. Nella Relazione istruttoria dell'Allegato 1 alla Deliberazione n. 1547 sopra richiamata, viene indicato che "lo studio individua alcuni principi per definire il calcolo estimativo, tra cui l'indipendenza della localizzazione dell'area che genera il diritto edificatorio determinando il valore solo in funzione della zona di atterraggio". Con riferimento all'Allegato A di tale Determinazione, le fasce di atterraggio classificano il territorio comunale individuando valori unitari minimi, medi e massimi su m² di SL edificata. L'area in oggetto ricade in zona OMI E5: per tale fascia viene individuato un valore unitario al m² del diritto edificatorio di SL **di atterraggio (e dunque non di decollo)** compreso tra min. 427,00 €/m² e max 696,00 €/m². Non essendo possibile determinare preliminarmente la potenziale fascia di atterraggio dei diritti né, soprattutto, le opere necessarie per inserire il diritto edificatorio potenziato nel Registro delle Cessioni (che possono influire in maniera significativa), tali valori non possono costituire un punto di riferimento certo per la valorizzazione. Posto però che è evidente come la probabilità di aree potenzialmente edificabili sia principalmente in fascia E, si ritiene equo considerare, seppur con ampio margine di aleatorietà, il valore medio definito dall'Agenzia nella Determinazione di cui sopra, che coincide con il valore minimo di aggiudicazione dei lotti di cui all'asta del Comune in data 08.02.2023 (Determinazione Dirigenziale n. 3440 del 26.04.2023 e n. 3167 del 19.04.2024), per un valore unitario pari a **550,00 €/m²**.

9.3. Valutazione LOTTO

LOTTO - parte 01

Descrizione	Categoria catastale Immobile	Superficie commerciale m ²	Valore unitario €/m ²	Valore Complessivo €
CORPO A	A/3	132,70	2.550,00 €	338.385,00 €
CORPO B	C/6	12,00	1.050,00 €	12.600,00 €
				350.985,00 €
			- 10% (*)	35.098,50 €
				315.886,50 €

(*) decurtazione indicativa di cui ai § 7.2 e 7.3

Nota. Nella valutazione di cui sopra si intende inclusa la comproprietà sulle parti comuni (scale, pianerottoli, sottotetti s.p.p., passaggi vari di accesso) allo stato non accatastati.

LOTTO - parte 02

Descrizione	Categoria catastale Immobile	Superficie commerciale m ²	Valore unitario €/ m ²	Valore Complessivo €
CORPO C	A/3	113,10	2.550,00 €	288.405,00 €
CORPO D	C/6	12,00	1.050,00 €	12.600,00 €
CORPO E	C/6	12,00	1.050,00 €	12.600,00 €
				313.605,00 €
				- 10% (*)
				282.244,50 €

(*) decurtazione indicativa di cui ai § 7.2 e 7.3

Nota. Nella valutazione di cui sopra si intende inclusa la comproprietà sulle parti comuni (scale, pianerottoli, sottotetti s.p.p., passaggi vari di accesso) allo stato non accatastati.

LOTTO - porzione 03

Descrizione	Categoria catastale Immobile	Superficie commerciale m ²	Valore unitario €/ m ²	Valore Complessivo €
CORPO F	A/3	92,00	1.275,00 €	117.300,00 €
				- 10% (**)
CORPO G	C/6 - demolito	3,50 (*)	550,00 € (***)	1.925,00 €
				- 30% (****)
				106.917,50 €

(*) capacità edificatoria residua di pertinenza come individuata al precedente § 8.1 (con riferimento al CORPO Z)

(**) decurtazione indicativa di cui ai § 7.2 e 7.3

(***) valore definito per il CORPO Z

(****) decurtazione indicativa applicata al CORPO Z

Nota. Nella valutazione di cui sopra si intende inclusa la comproprietà sulle parti comuni (scale, pianerottoli, sottotetti s.p.p., passaggi vari di accesso) allo stato non accatastati.



COMPROPRIETÀ PER LA QUOTA INDIVISA DI 1/3

alle porzioni sopra individuate (01, 02, 03) compete la comproprietà per la quota indivisa di 1/3 di:

Descrizione	Categoria catastale Immobile	Superficie commerciale m ²	Valore unitario €/ m ²	Valore Complessivo €
CORPO W (*)	ente urbano	4,00	-	-

(*) come indicato al § 7.2, è incluso nella superficie del CORPO Z

Descrizione	Categoria catastale Immobile	Superficie commerciale m ²	Valore unitario €/ m ²	Valore Complessivo €
CORPO X (*)	C/2	-	-	-

(*) come descritto al precedente § 7.2, la superficie del CORPO X verrà esclusa dalla successiva valutazione

Descrizione	Categoria catastale Immobile	Superficie commerciale m ²	Valore unitario €/ m ²	Valore Complessivo €
CORPO Y	aree esterne	112,20	2.550,00 € (*)	286.110,00 €
			- 10% (**)	28.611,00 €
				257.499,00 €

(*) si considera il valore unitario maggiore delle unità principali stante il valore aggiunto dell'area esterna sul compendio

(**) decurtazione indicativa di cui ai § 7.2 e 7.3

Descrizione	Categoria catastale Immobile	Superficie commerciale m ²	Valore unitario €/ m ²	Valore Complessivo €
CORPO Z (*)	aree esterne	1.453,00	550,00 €	799.150,00 €
			- 30% (**)	- 239.745,00 €
				559.405,00 €

(*) si include il CORPO W al mappale 203

(**) decurtazione indicativa di cui ai § 7.2 e 7.3

Avvertenza in merito alla valutazione del CORPO Z. Si ritiene attribuire il valore sopra definito con riferimento alla potenzialità intrinseca dei beni, sottolineando tuttavia, nuovamente, come sia la determinazione del valore unitario, sia la quantificazione dei costi necessari alla Convenzione con il Comune e relativa annotazione nel Registro dei Diritti Edificatori siano inevitabilmente indicative a fronte delle plurime variabili che possono interessare tale fattispecie. Si ricorda che il valore del diritto edificatorio potenzialmente cedibile in perequazione è tale nel momento in cui il diritto viene riconosciuto dal Comune a fronte dell'esito positivo di tutte le verifiche richieste dagli Uffici e dei relativi apprestamenti a carico della proprietà (indagini preliminari ambientali, bonifica, demolizioni, frazionamenti, servitù, ...) non prevedibili a priori e non quantificabili in modo certo. A titolo esemplificativo, in assenza di indagini preliminari ambientali, non è noto se e quali interventi di bonifica si potrebbero rendere necessari (con relativi costi che possono incidere in maniera sostanziale). Altresì non è noto a priori se il Comune possa proporre di stralciare porzioni di area o meno, con relative demolizioni richieste. Si sottolinea pertanto, per opportuno parametro di riferimento, che, qualora il privato non intenda procedere alla cessione, l'area continua a costituire, come all'attualità, giardino del compendio: in tal caso, la valorizzazione, da attuarsi congiuntamente al CORPO Y, con l'applicazione delle relative percentuali (10% sino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti al lordo dei muri interni e perimetrali e 2% per la restante quota) porterebbe a una superficie commerciale di **125,00 m²** determinando, con riferimento al valore unitario massimo definito di **2.550,00 €/m²** per il CORPO Y (stante la rilevanza dell'area esterna sul valore del compendio) e la **decurtazione indicativa del 10%** per lo stesso applicata, un valore complessivo per il CORPO Z pari a **286.875,00 €**.

VALUTAZIONE LOTTO UNICO		Valore complessivo
PARTE 01		315.886,50 €
CORPO A:	€ 304.546,50	
CORPO B:	€ 11.340,00	
PARTE 02		282.244,50 €
CORPO C:	€ 259.564,50	
CORPO D:	€ 11.340,00	
CORPO E:	€ 11.340,00	
PARTE 03		106.917,50 €
CORPO F:	€ 105.570,00	
CORPO G:	€ 1.347,50	
Comproprietà per la quota indivisa di 1/3		
CORPO X		-
CORPO Y: quota di 1/3	€ 85.833,00	257.499,00 €
CORPO Z (+ W): quota di 1/3	€ 186.468,33	559.405,00 €
LOTTO UNICO		1.521.952,50 €

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

Riduzione del valore del 5%, per immediatezza vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi occulti, per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, come da disp. del G.E.

<u>PARTE 01</u>	300.092,18 €
CORPO A: € 304.546,50 - € 15.227,30 = € 289.319,18	
CORPO B: € 11.340,00 - € 567,00 = € 10.773,00	
<u>PARTE 02</u>	268.132,28 €
CORPO C: € 259.564,50 - € 12.978,22 = € 246.586,28	
CORPO D: € 11.340,00 - € 567,00 = € 10.773,00	
CORPO E: € 11.340,00 - € 567,00 = € 10.773,00	
<u>PARTE 03</u>	101.571,62 €
CORPO F: € 105.570,00 - € 5.278,50 = € 100.291,50	
CORPO G: € 1.347,50 - € 67,38 = € 1.280,12	
<u>Comproprietà per la quota indivisa di 1/3</u>	
CORPO X	
CORPO Y: quota di 1/3 € 85.833,00 - € 4.291,65 = € 81.541,35	244.624,05 €
CORPO Z (+ W): quota di 1/3 € 186.468,33 - € 9.323,42 = € 177.144,91	531.434,73 €
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative	decurtazioni % § 7.2 e 7.3
Spese condominiali insolute nel biennio	non presente condominio
<u>Prezzo base d'asta del LOTTO LIBERO</u>	1.445.854,86 €
	arrotondato
	1.446.000,00 €

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfetario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione

Prezzo base d'asta del LOTTO OCCUPATO

Si determina il valore del LOTTO OCCUPATO tenendo in considerazione, sia in maniera distinta, sia congiuntamente, il contratto di locazione che interessa i CORPI B e F e l'eventuale applicazione del diritto di abitazione del coniuge superstite (art. 540 c.c.) con riferimento al CORPO A (calcolo equiparato al diritto di usufrutto).

- Contratto di locazione CORPO B e CORPO F

Si applica, come di prassi, una decurtazione del 15% sul valore di dei CORPI B e F:

CORPO B: valore di stima € 10.773,00 - 15% = **9.157,05 €**

CORPO F: valore di stima € 100.291,50 - 15% = **85.247,78 €**

- Diritto d'abitazione del coniuge superstite CORPO A

Valore stimato CORPO A (al netto delle decurtazioni) 289.319,17 €

Valore stimato quota indivisa 1/3 CORPI Y e Z 258.686,26 €

Età della coniuge superstite (data di nascita 13.07.1946) 78 anni

Tasso di interesse legale (dal 01.01.2024) 2,50 %

Coefficiente moltiplicatore 12

Valore diritto di abitazione CORPO A 86.795,75 €

Valore proprietà CORPO A 202.523,43 €

Valore diritto di abitazione quota indivisa 1/3 CORPI Y e Z 77.605,88 €

Valore proprietà quota indivisa 1/3 CORPI Y e Z 181.080,38 €

Con riferimento a quanto sopra, si determina, per ogni opportuna considerazione:

Prezzo base d'asta del LOTTO OCCUPATO

con riferimento a:

- contratto di locazione CORPI B+F: **1.429.000,00 €**
1.429.195,19 €

con riferimento a:

- diritto di abitazione CORPO A: **1.359.000,00 €**
1.359.059,11 €

con riferimento a:

- diritto di abitazione CORPO A **1.281.500,00 €**
- diritto di abitazione quota indivisa 1/3 CORPI Y e Z
1.281.453,23 €

con riferimento a:

- contratto di locazione CORPI B+F **1.342.000,00 €**
- diritto di abitazione CORPO A
1.342.399,44 €

con riferimento a:

- contratto di locazione CORPI B+F
- diritto di abitazione CORPO A
- diritto di abitazione quota indivisa 1/3 CORPI Y e Z

1.276.000,00 €

1.275.566,56 €

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Il prezzo convenuto nel contratto indicato al § 3.2 che riguarda i CORPI B si può ritenere congruo ai sensi dell'art. 2923 del Codice Civile con riferimento ai valori relativi all'Agenzia delle Entrate, Osservatorio Mercato Immobiliare (sulla base della destinazione catastale in stato normale, valore di locazione: min. 5,7 €/mq/mese – max. 8,6 €/mq/mese).

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre, il compendio è interamente pignorato. Andrà separato fisicamente dall'attiguo mappale 144, non oggetto di Procedura.

12. CRITICITÀ DA SEGNALARE

Si richiama in particolare quanto evidenziato:

- al § 3 circa lo stato occupativo;
- al § 4 circa la provenienza dei beni, con particolare riferimento alle aree esterne e alle altre parti comuni;
- al § 6 circa la gestione delle parti comuni, in assenza di Amministratore;
- al § 7.1 circa le tematiche urbanistiche che interessano l'area;
- al § 7.2 circa le problematiche edilizie, con specifico riferimento: all'irreperibilità degli Atti di Fabbrica e all'assenza di Agibilità, con l'impossibilità, dunque, di asserire compiutamente la regolarità edilizia e urbanistica del compendio; alla sussistenza di Domanda di Condono non completata, per la quale non risulta maturato il silenzio assenso e non risulta rilasciato relativo titolo in sanatoria di verande e box; alla sussistenza della fascia di rispetto cimiteriale; alle irregolarità e incongruenze rilevate;
- sempre al § 7.2, a fronte delle problematiche urbanistiche e edilizie del compendio, per le considerazioni inerenti alle scelte valutative in termini di consistenza, valorizzazioni e abbattimenti percentuali indicativi (con specifico riferimento al CORPO Z e alla relativa avvertenza).

13. ALLEGATI ALLA RELAZIONE PERITALE

ALLEGATI

1. Documentazione catastale:
 - 1.A visura storica e planimetria CORPO A
 - 1.B visura storica e planimetria CORPO B

- 1.C visura storica e planimetria CORPO C
 - 1.D visura storica e planimetria CORPO D
 - 1.E visura storica e planimetria CORPO E
 - 1.F visura storica e planimetria CORPO F
 - 1.G visura storica e planimetria CORPO G
 - 1.W visura storica e planimetria CORPO W
 - 1.X visura storica e planimetria CORPO X
 - 1.Y visura storica e planimetria CORPO Y
 - 1.Z visura storica e planimetria CORPO Z
- 2 Documentazione fotografica:
- 2.A documentazione fotografica CORPO A
 - 2.B documentazione fotografica CORPO B
 - 2.C documentazione fotografica CORPO C
 - 2.D documentazione fotografica CORPO D
 - 2.E documentazione fotografica CORPO E
 - 2.F documentazione fotografica CORPO F
 - 2.G documentazione fotografica CORPO G
 - 2.W documentazione fotografica CORPO W
 - 2.X documentazione fotografica CORPO X
 - 2.Y documentazione fotografica CORPO Y
 - 2.Z documentazione fotografica CORPO Z
- 3 Attestato di Prestazione Energetica CORPO F
- 4 Documentazione in merito allo stato occupativo:
- 4.1 Certificati anagrafici
 - 4.2 Comunicazione Agenzia delle Entrate
- 5 Provenienza:
- 5.1 atto di divisione [REDACTED] del 03.07.1996, [REDACTED]
 - 5.2 atto di compravendita [REDACTED] data 08.10.1999 [REDACTED]
 - 5.3 atti di compravendita [REDACTED] in data 08/06/1966 rep. [REDACTED] e [REDACTED]
 - 5.4 atto di compravendita [REDACTED] del 24.09.1956 [REDACTED]
- 6 Documentazione ipotecaria ventennale:
- 6.1 certificazione ipocatastale ventennale Procedura Esecutiva R.G. 209-2014 e duplo nota di trascrizione
 - 6.2 certificazione notarile Procedura Esecutiva R.G. 114-2021 e duplo nota di trascrizione
 - 6.3 certificazione notarile Procedura Esecutiva R.G. 251-2023 e duplo nota di trascrizione
 - 6.3 ispezioni ipotecarie aggiornate per soggetti e per immobili
 - 6.4 Nota: trascrizione accettazione tacita di eredità del 05/04/2016 ai [REDACTED] e del 27/04/2016 ai [REDACTED] iscrizione [REDACTED] in data 16/06/2009 ai [REDACTED] trascrizione pignoramento il 10/10/2012 ai [REDACTED]

- 7** Documentazione Urbanistica: Certificato Urbanistico - CU
- 8** Documentazione Edilizia
- 8.1** Licenza Edilizia n. 2461 del 12.11.1951 atti 111653/16687 - frontespizio
 - 8.2** Licenza Edilizia n. 2714 del 17.11.1954 atti 165939/35230 - frontespizio
 - 8.3** Licenza Edilizia n. 1400 del 10.06.1955 atti 101445/22784 - frontespizio
 - 8.4** Lettere di irreperibilità inerenti agli Atti di Fabbrica
 - 8.5** Grafiche Ufficio Fognatura: del 25.09.1954 P.G. 35230; del 13.06.1955 P.G. 19840; del 04.10.1960 P.G. 37454
 - 8.6** Licenza Edilizia n. 2390 del 31.08.1962 atti 149598/23621
 - 8.7** Licenza Edilizia n. 513 del 10/03/1967
 - 8.8** Licenza Edilizia n. 119 del 17/01/1969
 - 8.9** Concessione per opere edilizie n. 1835 del 10/08/1977
 - 8.10** Domanda di Condono P.G. 91253 del 18/03/1986 e lettera Ufficio Condono
 - 8.11** D.I.A. del 09.10.1996 prot. 9339
 - 8.12** Articolo 26 n. 2214 del 23.12.1996 - P.G. 0344375400 del 24.12.1996
 - 8.13** Lettera irreperibilità atti P.G. 264666.400/1996 e P.G. 15391.170/1997
- 9** Documentazione catastale storica:
- 9.1** N.C.T.
 - visure storiche mappali soppressi 68, 82
 - tipo mappate del 29/04/1994 n. 14531/1994
 - frazionamento del 31/01/1996 n. 3904/1996
 - 9.2** N.C.E.U. - Planimetrie di impianto
- 10** Copia privacy

La sottoscritta arch. Alessandra Testa dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione relativa al LOTTO UNICO composta di n. 75 (settantacinque) pagine oltre la copertina a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia ai debitori a mezzo posta ordinaria e pec e ai Creditori a mezzo PEC.

Con riferimento a quanto sopra, la sottoscritta riferisce con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio,

Milano li: 18.07.2024

L'Esperto Nominato
arch. Alessandra Testa



ALLEGATO 1.A
Documentazione catastale

visura storica e planimetria CORPO A

