

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO
SEZIONE III - ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DOTT. BOERCI

ORIGINALE

NUOVO AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Nelle riunite procedure esecutive immobiliari n. **209/2014** n. **114/2021** e n. **251/2023** **R.G.E.**, l'avv. Francesco De Zuani con Studio in Milano, via Festa del Perdono n. 1, professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'esecuzione, dott. Boerci, alle operazioni di vendita, visto l'art. 569 c.p.c. e l'art. 591 bis c.p.c.

AVVISA

che si procederà alla vendita delle seguenti unità immobiliari costituenti il **lotto uno** in Comune di **Milano, via Frosinone n. 16**:

appartamento al piano primo composto da tre locali oltre cucina e servizi, con annesso vano di cantina al piano terra, oltre a pertinenziale box ad uso autorimessa privata posto al piano terra in corpo staccato, censito il tutto nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

-foglio **367**, particella **69**, subalterno **502**, via privata Frosinone n. 16, piano T-1, zona censuaria 3[^], categoria A/3, classe 3[^], consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 132 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 124 mq, rendita Euro 738,53 – l'appartamento e l'annesso vano di cantina;

-foglio **367**, particella **201**, subalterno **1**, via privata Frosinone n. 16, piano T, zona censuaria 3[^], categoria C/6, classe 7[^], 12 mq, superficie catastale totale 12 mq, rendita Euro 70,03 - il pertinenziale box ad uso autorimessa.

Coerenze da Nord in senso orario dell'appartamento: prospetto su cortile comune per tre lati alla particella 69, vano scala e pianerottolo comuni e prospetto su cortile comune alla particella 69.

Coerenze da Nord in senso orario dell'annesso vano di cantina: altro vano di cantina, corridoio comune da cui si accede, altro vano di cantina e cortile comune alla particella 69.

Coerenze da Nord in senso orario del pertinenziale box ad uso autorimessa: particella 65 per due lati, altro box al sub. 2 e particella 65 da cui si accede.

Si precisa che alle predette unità immobiliari segue e compete la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni di cui all'art. 1117 cod. civ..

Si fa presente altresì che è compresa nella vendita anche la quota di un 1/3 (un terzo) della comproprietà delle seguenti unità immobiliari censite come segue:

- al catasto fabbricati:

- foglio **367**, particella **69**, subalterno **7**, via privata Frosinone n. 16, piano 3, zona censuaria 3[^], categoria C/2, classe 4, consistenza 19 mq, superficie catastale totale 23 mq, rendita Euro 35,33 - il locale lavanderia;

- al catasto terreni:

- foglio **367**, particella **69**, ente urbano, superficie ha 0, are 08, ca 27;

- foglio **367**, particella **248**, seminativo irriguo, classe 2, superficie ha 0, are 04, ca 10, reddito dominicale 3,56, reddito agrario 3,81;

- foglio **367**, particella **250**, ente urbano, ha 0, are 00, ca 82;

- foglio **367**, particella **64**, stagno, superficie ha 0, are 09, ca 00;

- foglio **367**, particella **65**, ente urbano, ha 0, are 32, ca 40;

- foglio **367**, particella **203**, ente urbano, ha 0, are 00, ca 12.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima depositata in atti e redatta dall'esperto nominato arch. Alessandra Testa.

A tal fine

AVVISA

che è fissata la **vendita senza incanto** per il giorno **22 ottobre 2025 alle ore 10,00** con collegamento al sito internet "www.doauction.it" gestito da Edicom Servizi s.r.l..

Il prezzo base, ridotto di un quinto, come stabilito nell'ordinanza di delega emessa dal Giudice dell'esecuzione, è fissato in **Euro 447.200,00 (quattrocentoquarantasettemiladuecento/00).**

Rilancio minimo in caso di gara di Euro **5.000,00 (cinquemila/00).**

Custode dell'immobile pignorato è stato nominato il professionista delegato che provvederà, anche tramite un proprio incaricato, previo, ove possibile, accordo con il debitore o l'occupante, ad accompagnare separatamente gli interessati all'acquisto alla visita degli immobili. Al fine di visitare l'immobile, gli interessati sono invitati a fare

richiesta al custode giudiziario con congruo anticipo.

Le offerte da depositare **entro le ore 13,00 del giorno precedente** a quello fissato per la gara, andranno formulate esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web “*Offerta Telematica*” fornito dal Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia attraverso il sito del gestore della vendita, come meglio indicato nel “*Manuale Utente*” pubblicato sul portale e nelle sezioni “*faq*” e “*tutorial*” ivi presenti. A pena d’invalidità, l’offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia “*offertapvp.dgsia@giustiziacert.it*”.

Il presentatore deve coincidere con l’offerente (o nel caso di incapace, o di persone giuridiche o altri enti con il legale rappresentante) salve l’ipotesi di offerta presentata da avvocato ex artt. 579 ultimo comma o 571 primo comma c.p.c. e l’ipotesi di offerta presentata da più persone; nel qual caso il presentatore deve coincidere con uno degli offerenti.

L’offerta dovrà indicare, ai sensi dell’art 12, co.1 e 2, DM 32/2015:

- i dati identificativi dell’offerente, con l’espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l’anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l’indicazione del referente della procedura;
- la data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento che dovrà essere indicato in 120 giorni** (se sarà indicato un termine superiore, l’offerta sarà inammissibile);
- l’importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l’orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui l’attestazione dell’avvenuto pagamento venga indicato il codice TRN (o similare) al posto del CRO nell’apposito campo, in cui possono inserirsi

esclusivamente numeri, andranno indicate le undici cifre presenti dal sesto al sedicesimo carattere del TRN);

-il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del predetto bonifico;

-l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

-l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

Nel caso in cui l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'*International Organization for Standardization*.

Il suddetto bonifico dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato alla “**Procedura esecutiva n. 209/2014 R.G.E.**”, aperto presso la Banca Patrimoni Sella & C. s.p.a. utilizzando il seguente codice **IBAN: IT33G0321101601052455555100** per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione e dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta che verranno assunte il giorno fissato per l'asta; qualora il bonifico non risulti accreditato entro l'ora fissata per lo svolgimento della gara, anche in presenza di eventuali documenti che ne attestino l'esecuzione, l'offerente verrà escluso dalla gara.

All'offerta dovranno essere allegati:

a) la documentazione attestante il versamento (copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;

b) copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente. Se questi è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell'unito civilmente (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo). In caso di

convivenza registrata con deposito del contratto di convivenza, l'offerente dovrà allegare copia del relativo contratto e dei documenti del convivente in caso di opzione in detto contratto del regime di comunione legale. Qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge autenticata da pubblico ufficiale;

-in caso di soggetto offerente minorenne o interdetto o inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno

c) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

-in caso di offerente soggetto non persona fisica,

d) copia del documento da cui risultino i poteri del legale rappresentante che ha sottoscritto l'offerta (visura camerale a non più di tre mesi), nonché copia della delibera assembleare o consiliare che fosse necessaria;

-in caso di offerta formulata da più persone,

e) copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta per atto pubblico o scrittura privata autenticata e copia dei loro documenti d'identità;

-in caso di offerta è presentata da avvocato,

f) copia, anche per immagine, della procura speciale notarile rilasciata dal soggetto nel cui nome offre, oltre a copia del documento d'identità di entrambi.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica come indicato sul portale delle vendite pubbliche, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. L'offerta sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle

stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura.

L'apertura delle buste telematiche avrà luogo il giorno 22 ottobre 2025 a partire dalle ore 10,00.

Alle operazioni di vendita possono prendere parte con modalità telematiche le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e i comproprietari non esegutati, nonché gli altri soggetti autorizzati dal referente della procedura ex art. 20 primo comma DM 32/2015.

Gli offerenti e gli altri partecipanti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali loro trasmesse almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata l'ammissibilità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

L'offerta è irrevocabile per 120 giorni, pertanto si potrà procedere ad aggiudicazione anche in favore dell'offerente che non si colleghi il giorno dell'apertura delle operazioni di vendita.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Offerta minima pari ad Euro 335.400,00 (trecentotrentacinquemilaquattrocento/00).

In caso di unica offerta:

-se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;

-se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base, ma inferiore al predetto prezzo- base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene

verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

In caso di pluralità di offerte, alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide e si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.

Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato l'offerta.

La gara, che si svolgerà in **modalità telematica asincrona**, avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte e **avrà la durata di ventiquattro ore**.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, con il rilancio minimo pari ad **Euro 5.000,00 (cinquemila)**.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi cinque minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori cinque minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

L'aggiudicazione all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al termine della gara, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile rilasciata in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettergli a mezzo posta elettronica certificata detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

Nell'ipotesi in cui il creditore sia rimasto assegnatario a favore di un terzo, dovrà dichiarare al delegato nei cinque giorni successivi all'assegnazione il nome del terzo a

favore del quale deve essere trasferito il bene, depositando dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale, oltre ai documenti comprovanti i necessari poteri e autorizzazioni.

In mancanza il trasferimento sarà in favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

L'aggiudicatario entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione dovrà versare al professionista delegato il saldo del prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione, oltre ancora alle spese di trasferimento determinate in base alla tipologia di vendita ed alle norme in vigore, mediante due distinti assegni circolari non trasferibili intestati al conto corrente vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione denominato *“Procedura esecutiva n. 209/2014 R.G.E.”*.

L'aggiudicatario, contestualmente al versamento del saldo del prezzo e delle spese, dovrà consegnare presso lo Studio del professionista delegato gli originali o le copie autentiche delle autorizzazioni, procure e delibere già allegate all'offerta (lettere c, d, e, f).

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato e, al più tardi al momento della consegna della prova dei pagamenti, consegnare copia autentica cartacea o inviare copia autentica informatica del relativo atto notarile.

Si fa presente che, per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato (nonché referente della procedura). Gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso le agenzie immobiliari non dipendono né derivano da alcun rapporto fra queste ed il Tribunale e ogni eventuale costo sarà a carico dell'interessato. Il Custode giudiziario è disponibile, compatibilmente con gli impegni connessi all'Ufficio, a fornire gratuitamente tutte le informazioni relative all'immobile, alle modalità di partecipazione alla vendita, allo stato del procedimento e ai tempi del trasferimento.

Per quanto non espressamente disciplinato si rinvia alla disciplina di cui al DM 32/2015.

Gli immobili sopra descritti vengono posti in vendita al *prezzo* come liberi.

In merito all'**attuale stato occupativo**, si informano gli interessati all'acquisto che l'appartamento si trova attualmente nella disponibilità del figlio di un debitore esecutato mentre il box ad uso autorimessa risultava utilizzato dal conduttore di altro appartamento deceduto il 9 marzo 2024.

Per quanto riguarda la **presenza di contratti di locazione** aventi ad oggetto l'immobile sopra descritto, si riporta quanto rilevato dall'esperto arch. Alessandra testa nella relazione tecnico-estimativa che forma parte integrante del presente avviso e deve essere consultata dagli interessati all'acquisto unitamente ai documenti allegati: "*Corpo A.... (appartamento sub. 502). Come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, non presente contratto registrato in corso di validità. Corpo B.... (box al sub. 1). Risultava oggetto di contratto di locazione n. 2106 del 01/02/2019 a nome di -omissis- (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. Corpo W - locale tecnico....foglio 367, particella 203. Stato occupativo: l'immobile è ad uso comune. Risultava oggetto di contratto di locazione n. 2106 del 01/02/2019 a nome di -omissis-, 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. 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. Corpo X - locale lavanderia al piano terra....foglio 367, particella 69, sub. 7. Stato occupativo: l'immobile è ad uso comune. Risultava oggetto di contratto di locazione n. 2106 del 01/02/2019 a nome di -omissis-, 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. Corpo Y - terreni circostanti adibiti a giardino. Stato occupativo: trattasi di aree esterne a uso comune. Risultavano oggetto di contratto di locazione n. 2106 del 01/02/2019 a nome di -omissis-, 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....Corpo Z - terreni circostanti adibiti a giardino. Stato occupativo: trattasi di aree esterne a uso comune. Risultavano oggetto di contratto di locazione n. 2106 del 01/02/2019 a nome di -omissis-, 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”.

Si precisa che, allo stato attuale, anche il coniuge del conduttore del pertinenziale box ad uso autorimessa di cui al lotto uno è deceduto.

Si ritiene opportuno richiamare quanto precisato dall'esperto in relazione alle **caratteristiche costruttive del compendio immobiliare** ove sono ubicati anche gli immobili costituenti illotto uno: “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 tra il mappale 69 e il mappale 144, non oggetto di procedura, non risulta fisicamente delimitato....

Fabbricato al mappale 201. Si tratta di un volume a sé stante, composto dai tre box ai 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 mappale 144 non oggetto di procedura.

Fabbricato al mappale 203. Si tratta di un volume a sé stante contenente 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".

Per quanto concerne **i corpi Y e Z - Terreni circostanti adibiti a giardino**, si riporta quanto accertato dall'arch. Alessandra Testa alle pagine ventotto e ventinove della relazione di stima: *"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 Sig. -omissis-, 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”.

Si ritiene opportuno segnalare agli interessati all’acquisto quanto rilevato del predetto esperto alla pagina trentaquattro della perizia di stima in merito ai **vincoli ed oneri giuridici**: *“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 Dott. -omissis- rep. N. 3809/2518 (registrata a Milano in data 20/12/2017 al n. 63241 e trascritta a Milano in data 20/12/2017 ai nn. -omissis-) riguardante le aree indicate con bordo arancione sul tipo di mappa qui allegato”. La Convenzione citata ha per oggetto immobili e soggetti terzi”.*

Si dà atto che, ai sensi dell’art. 40 Legge 28 febbraio 1985 n. 47 nonché dell’art. 46 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, **la costruzione dello stabile ove è ubicato l’immobile è avvenuta in data anteriore al 1 settembre 1967.**

A tale riguardo, si richiama quanto accertato dal suddetto esperto nella relazione tecnico-estimativa: *“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 -omissis-, per “formazione di locali ad uso abitazione”.

- Licenza Edilizia n. 2714 in data 17.11.1954 atti 165939/35230 rilasciata a -omissis-per “ampliamento magazzino e formazione locali ad uso abitazione”.

- 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". Stante quanto riportato nel Certificato Urbanistico con riferimento al Lotto funzionale (compendio immobiliare già proprietà -omissis- e poi -omissis), 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».

Ufficio Fognatura.

L'Ufficio Fognatura rendeva disponibile all'Ufficio Visura in data 03.02.2021 un fascicolo contenente le seguenti tavole:

-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 -omissis- 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 -omissis- 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 -omissis- "costruzione muro di cinta".

-Licenza per opere edilizie n. 513 del 10/03/1967 rilasciata a -omissis- relativa a "modifiche interne e formazione di terrazzo" nel fabbricato al mappale 69.

-Licenza Edilizia n. 119 del 17/01/1969 rilasciata a -omissis- relativa a "demolizione e costruzione di tavolati divisorii, 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 rilasciata a -omissis- 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 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 -omissis- per “sostituzione cancello di ingresso”. 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) presentato presso l'allora Consiglio di Zona 18 (attuale Municipio 6) da -omissis- con riferimento all'unità immobiliare al subalterno 502 per: “demolizione tavolati interni in mattoni forati (muro di separazione tra cucina e ingresso, porzione del muro bagno per inserimento scrivano 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 contromuro 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 documentazione 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". 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 -omissis. 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".

In merito alla **regolarità edilizia e catastale** si richiama quanto dichiarato dal suddetto esperto nella relazione tecnico-estimativa: *"Difformità 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 spendere 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 Condonio 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 Condonio 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 ($29,34 \text{ m}^2$) e le dimensioni raffigurate sul disegno;

-per la veranda a piano secondo, invece, nel modello la superficie dichiarata è pari a $11,23 \text{ m}^2$ (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 Condonò, 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 Condonò e al successivo articolo 26. Non è rappresentato il gradino della zona cottura.

-Cantina. Corrispondente alle grafiche di cui alla Domanda di Condonò, sebbene non siano specificate le altezze.

Corpo B.

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

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 Condonò 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 titoli;*
- 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 stesso (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; tettoia di circa 16,00 m² su base in cemento, a capriate lignee e impianto elettrico a canali- ne 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 Condonò 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 Condonò 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 fi- scale) 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 Condonò riferiva che: per il rilascio del Condonò dei box, non trattandosi di residenziale, non costituisce problema; altresì la fascia non costituisce limite per l'Ufficio al rilascio del Condonò 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, previo 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 articolo, 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 aggetto, 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 (aggiuntiva 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 valutando- ne 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 apprestamenti 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.

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 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 Condonò 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.“.

Per quanto concerne la **verifica urbanistica**, si richiama quanto accertato dall'arch. Alessandra testa alle pagine quaranta e seguenti della relazione tecnico-estimativa: “

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 stante 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:

«l'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 rinnovo 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 o 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 bassa 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 (All.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 bassa.

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 -omissis (Via Frosinone 16).

Si rimanda alla ricognizione dei titoli edilizi 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 267, in riferimento al compendio immobiliare già proprietà -omissis- (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 proprietà -omissis- (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. -omissis- rep. N. 3809/2518 (registrata a Milano in data 20/12/2017 al n. 63241 e tra- scritta a Milano in data 20/12/2017 ai nn. 90886/61874) 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 artt. 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, prevalgono 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 (vds. pagina quarantatre relazione di stima).

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 Rinnovo Urbano (ARU), Ambiti oggetto di Rigenerazione Ambientale (freccia e porzione LILLA 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 specifica 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 utilizzazioni per corrispondenza 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, phyto-remediation) 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. [...] 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-vivaistica. [...] 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 applicato 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 suddetto 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, tenuto 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 conformazione 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 generato; e. in caso di lotto ineditato, 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 e 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 (contenute 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 verifiche 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, ap- prestamenti 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.

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 Rinnovo 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 includono la riqualificazione dell'ambiente costruito, la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso la realizzazione di attrezzature e infrastrutture, 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 bio-diversità 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 di- rette; 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”.

Si richiama quanto dichiarato dal suddetto esperto nella relazione di stima: *“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.*

Riguardo alla **certificazione energetica**, si fa presente che nella Regione Lombardia è venuto meno l'obbligo di allegare l'attestato di prestazione energetica ai decreti di trasferimento emessi dall'Autorità Giudiziaria, a seguito di deliberazione della Giunta Regionale n. 3868 del 17 luglio 2015 in B.U., sezione ordinaria, n. 30 del 23 luglio 2015 e del decreto del Dirigente dell'Unità Operativa Energia e Reti Tecnologiche n. 224 del 18 gennaio 2016 in B.U., sezione ordinaria, n. 3 del 22 gennaio 2016.

Si fa presente agli interessati all'acquisto che gli immobili costituenti i lotti sopra indicati vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, in relazione alla Legge 47/85 e sue modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive comunque esistenti. Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Si informano altresì gli interessati all'acquisto che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi a ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Si fa comunque avvertenza che, nelle ipotesi previste dall'art. 46, comma 1 del Testo Unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, ovvero dall'art. 40, secondo comma della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà presentare domanda in sanatoria ai sensi dell'art. 46, comma quinto del citato Testo Unico e dell'art. 40, comma sesto della citata Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 63 disp. att. cod. civ., l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

Si fa presente che sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia "<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>", sui siti internet "www.entietribunali.it" e "www.aste.immobiliare.it", "www.immobiliare.it", "www.venditepubbliche notarili.notariato.it", "www.avvisinotarili.notariato.it", "www.trovocasa.corriere.it", "www.trovoaste.it", "www.legalmente.net" e nella sezione annunci dei siti "www.repubblica.it" si pubblicherà copia dell'ordinanza del Giudice dell'esecuzione, della perizia di stima con eventuali allegati e del presente avviso di vendita.

Inoltre un estratto del presente avviso sarà pubblicato sui quotidiani: "*Corriere della Sera*", "*Leggo*", "*la Repubblica*" e "*Metro*".

Tra il compimento delle forme di pubblicità e la data fissata per l'esame delle offerte decorrerà un termine non inferiore a 45 giorni liberi.

Si avvisa, altresì, che tutte le attività le quali, ai sensi dell'art. 576 e segg. c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o avanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio Studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

Avv. Francesco De Zuani

20122 - Milano, via Festa Del Perdono 1

Per informazioni:

Tel.: 02.87236666 - 02.87236868

E-mail: studiolegaledezuanifastwebnet.it

Milano, lì 8 luglio 2025

Il Professionista Delegato
e Custode Giudiziario

Avv. Francesco De Zuani