

Tribunale di Milano
Procedura di Esecuzione Immobiliare

RG. 686/2020

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Silvia Vaghi**
Custode: **Dott.ssa. Paola Parisi**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

Vimodrone (MI), Via Cassinella 58



INDICE SINTETICO**Vimodrone (MI), Via Cassinella n. 58:****Complesso immobiliare a destinazione produttiva costituito da undici fabbricati e relativa area scoperta****DATI CATASTALI**

Vimodrone (MI), Via Cassinella n. 58, piano T-1, foglio 15, particella 24, categoria D/7 [fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni], rendita euro 10.780,00.

STATO OCCUPATIVO e CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

Come comunicato dall'Agenzia delle Entrate, risulta in essere contratto di locazione n. 5942, stipulato il 15/07/2016, registrato in data 21/07/2016 (antecedentemente al pignoramento), con validità dal 15/07/2016 al 14/07/2022. Presente ulteriore contratto n. 7380 sottoscritto in data 01/10/2020 e registrato in data 15/10/2020 (successivamente al pignoramento) con durata dal 01/10/2020 al 30/09/2026.

COMPROPRIETARI non debitori

Nessuno.

PREZZO LOTTO UNICO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI**da libero: € 504.000,00****da occupato: € 428.000,00**

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

Complesso immobiliare a destinazione produttiva costituito da undici fabbricati oltre a relativa area scoperta.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota 1/1 di piena proprietà di [REDACTED]

Eventuali comproprietari non debitori: nessuno.

1.3. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Vimodrone come segue (All.1.3):

Intestati: [REDACTED]

Dati identificativi: foglio 15 – particella 24.

Dati classamento: categoria D/7 - rendita € 10.780,00.

Indirizzo: VIA CASSINELLA n. 58 piano: T-1;

Dati derivanti da: variazione del 21/11/1986 protocollo n. MI0770591 in atti dal 18/11/2005 istanza prot. n. 383702/05 (n. 9999.1/1986).

1.4. Coerenze

Da nord, di contorno in senso orario, in un sol corpo, con riferimento all'atto di provenienza, alla planimetria catastale, all'estratto di mappa: particella 25, particella 30 e particella 31.

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

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria zona

Periferia ovest del Comune di Vimodrone. Non presenti mezzi pubblici né servizi al dettaglio nelle immediate vicinanze.

Il compendio confina con aree agricole a nord e a est e con l'Ambito di Trasformazione del P.G.T. vigente AT12 - Ospedale San Raffaele - a sud e ovest. A breve distanza, anche se al momento con scarsi collegamenti viabilistici, il confine con Milano (con il complesso dell'Ospedale San Raffaele e la ricicleria AMSA) e il comprensorio di Milano 2.

L'Ambito di Trasformazione AT12 – Ospedale San Raffaele - prevede la realizzazione di attrezzature sportive, attrezzature scolastiche, nuovo accesso all'insediamento e aree a parcheggio, formazione di spazi pubblici di connessione e di spazi pubblici a verde, realizzazione dei collegamenti ciclopedonali lungo la ex s.s. Padana Superiore e verso via Olgettina. Come da programma dell'Ambito, è stata recuperata la Cascina Cassinella

(a ovest), destinata a sede di una residenza per studenti dell'Università San Raffaele, ed è stato realizzato a sud in impianto di cogenerazione per la produzione e la distribuzione di energia elettrica, termica e frigorifera.

2.2. Caratteristiche descrittive del compendio

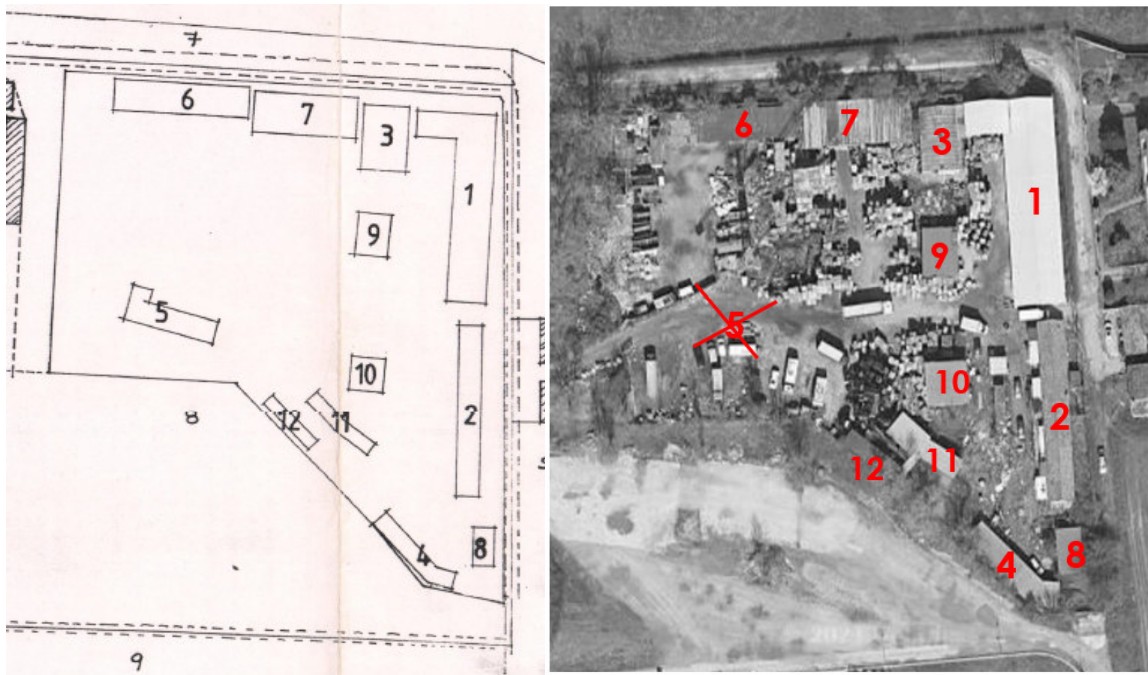
Si raggiunge il compendio dalla Via Padana Superiore attraverso la Via Cassinella, in parte sterrata. L'accesso pedonale e carraio (nell'immagine sottostante freccia arancione) avviene al termine della Via Cassinella. Presente altro accesso carraio aperto sulle aree ricadenti nell'ambito AT12 sopra descritto (nell'immagine sottostante freccia blu).



perimetrazione indicativa su aerofotogrammetrico estratto da Google Maps

Con riferimento a tale accesso, si rimanda al successivo § 4.3 relativo alla servitù di passo carraio e pedonale di cui all'atto Notaio Folco Schiavo di Milano, rep. 103564/1741 del 25/07/1986 e successivo atto Notaio Massimo Linares di Milano in data 21/12/2007 rep. 24334/11828. Sulla planimetria allegata all'atto Notaio Folco Schiavo viene rappresentato in rosso il tracciato della possibile strada da realizzare perpendicolare alla Via Cassinella: attualmente tale tracciato non esiste ma catastalmente è stato individuato in mappa con il mappale 31 di altra proprietà.

L'area si caratterizza dalla presenza di plurimi fabbricati/capannoni/tettoie oggetto di Domanda di Condono nel 1986 per la quale è stata rilasciata Concessione in Sanatoria n. 138 del 09/05/1989. Il Condono ha riguardato la "realizzazione di insediamento produttivo consistente nella costruzione di capannoni, magazzini, depositi, uffici". Nella successiva immagine si riporta planivolumetrico di cui alla Tavola 0 della Concessione in Sanatoria confrontato con aerofotogrammetrico della situazione attuale.



L'originario fabbricato 5 è stato demolito. Permangono gli altri fabbricati, oggetto in taluni casi di modifiche. Si rileva la presenza di ulteriori piccoli manufatti (baracche).

I fabbricati sono in condizione di generale degrado così come l'area, ingombra di materiali e mezzi di cantiere, pallet in legno (attività di stoccaggio tuttora in essere in alcuni fabbricati) oltre che notevole quantità di rifiuti di vario genere (tra cui sacchi di immondizia non identificabile, elettrodomestici, bombole del gas, fusti in acciaio per benzina, un'automobile in stato di abbandono, pneumatici, ecc.).

2.3. Caratteristiche descrittive dei singoli edifici

Avvertenza.

Si premette che il sopralluogo è stato vincolato dalle condizioni dell'area, ingombra di materiali, rifiuti e vegetazione incolta, e dalla presenza di attività in corso di stoccaggio pallet in legno con relativi mezzi di movimentazione, fattispecie che hanno impedito l'accesso a taluni fabbricati e manufatti.

Area esterna (All. 2.0)

L'area esterna è risultata al sopralluogo in condizioni generali di degrado, in parte sterrata, in parte con erba e vegetazione incolta, in parte con basamenti in calcestruzzo.

Presenti:

- attrezzature e materiali di cantiere (gru, baracche prefabbricate, tubi innocenti per ponteggi, recinzioni, blocchi in cemento, laterizi, carpenteria metallica, ...);
- stoccaggio di pallet in legno;
- plurimi mezzi meccanici (muletti e carrelli per attività di stoccaggio; camion; automobili);
- plurimi rifiuti a prevalenza secca (sacchi neri non meglio identificabili, bombole gas, elettrodomestici, detriti di cantiere, ...) oltre a taniche, serbatoi e fusti in acciaio per benzina (dal contenuto non noto), un'automobile sfasciata; pneumatici. Si rilevano, in una porzione di terreno dell'area, tracce di combustione in adiacenza ai rifiuti.

I confini dell'area risultano perimetrati con rete elettrosaldata e recinzioni metalliche. Cancelli in ferro verniciato carraio e pedonale verso la Via Cassinella. Ulteriore cancello scorrevole in ferro verniciato verso l'adiacente ambito AT12.

Edificio 1 (All. 2.1)

Capannone a L aperto su quattro lati con struttura in acciaio (pilastri e capriate) e copertura in lamiera grecata metallica. Presenza di parziale tamponatura in muratura e/o in lamiera. Presenti led sulle capriate con fili esterni.

Altezza interna: metri 5.30 circa all'imposta; metri 7.80 circa al colmo.

Condizioni generali: lo stato manutentivo è sufficiente per l'uso cui è destinato.

Nota. È stata realizzata tettoria in legno e lastre metalliche verso attiguo edificio 3.

Edificio 2 (All. 2.2)

Edificio realizzato con muratura di blocchetti di calcestruzzo e copertura in legno con tegole marsigliesi. Al sopralluogo è risultato composto di quattro porzioni principali:

- **porzione 1:** costituita da due locali a uso ufficio con servizio igienico (senza antibagno), al sopralluogo utilizzata come ufficio;
- **porzione 2:** due locali, corridoio, bagno, al sopralluogo inutilizzata;
- **porzione 3:** corridoio, tre locali, bagno, al sopralluogo utilizzata come dormitorio;
- **porzione 4:** corridoio, tre locali, due bagni, spazio con angolo cottura, al sopralluogo utilizzata come dormitorio.

Presente ulteriore locale ex latrina con accesso separato. Realizzato marciapiede antistante il fabbricato, verso l'area esterna, in parte coperto da tettoie in legno e lamiera. Presente baracca in legno a ridosso del fabbricato sul fronte verso Via Cassinella.

Caratteristiche descrittive

Infissi esterni	finestre in legno e vetrocamera; in alcune finestre, presenti inferriate in ferro.
Porte ingresso	in ferro verniciato.
Porte interne	cieche, in legno, con apertura a battente.
Pavimenti	piastrelle gres e ceramiche.
Plafoni	intonaco tinteggiato.
Pareti	<u>Nota.</u> Presenti muffa e tracce di infiltrazioni nelle porzioni 3 e 4. <u>bagni:</u> in parte intonaco, in parte piastrelle ceramiche; <u>altri ambienti:</u> tinteggiatura. <u>Nota.</u> Presenti muffa e tracce di infiltrazioni nelle porzioni 3 e 4.
Bagni	attrezzati con lavabo, tazza, doccia (in un caso bidet).

Impianti

Elettrico	sottotraccia
Idrico	sottotraccia
Termico	<u>riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria</u> : riscontrata caldaia a gas posta all'esterno in armadiatura. Nei locali a ufficio presente stufa a legna; <u>emissione</u> : radiatori in ghisa.

Altezza interna: metri 2.66 circa.

Condizioni generali: lo stato manutentivo è buono per le porzioni 1 e 2; scarso per le porzioni 3 e 4.

Edificio 3 (All. 2.3)

Avvertenza

Il fabbricato non è stato visionato all'interno.

Fabbricato con pareti, copertura e serramenti in ferro verniciato. La conformazione così come riscontrata rispecchia la documentazione di cui alla Domanda di Condono. Non è possibile esprimersi in merito alla parte impiantistica.

Condizioni generali: lo stato manutentivo rilevato all'esterno è scarso, con strutture in ferro arrugginite.

Nota. È stata realizzata tettoia in legno e lastre metalliche verso l'attiguo edificio 1.

Edificio 4 (All. 2.4)

Manufatto aperto su tutti i lati (tettoia) con struttura in ferro, basamento in cemento, copertura in lamiera grecata metallica. Non presenti impianti.

Altezza interna: monofalda, metri da 2.60 a 2.90 circa.

Condizioni generali: lo stato manutentivo è scarso, con strutture arrugginite.

Nota. La tavola di Condono riporta copertura in eternit. Per quanto potuto osservare, le lastre di copertura sono parse in lamiera metallica. Si terrà conto della eventuale sussistenza di elementi in amianto nella successiva valutazione.

Edificio 5 (All. 2.5)

Il fabbricato risulta demolito.

Edificio 6 (All. 2.6)

Manufatto aperto su tutti i lati (tettoia) con struttura in ferro, basamento in cemento, co-

apertura in lamiera grecata metallica. Presenti cavi elettrici volanti e/o ancorati ai montanti e traversi in condizione precaria.

Altezza interna: monofalda, metri da 2.50 a 3.48 circa.

Condizioni generali: lo stato manutentivo è scarso, con strutture arrugginite.

Edificio 7 (All. 2.7)

Manufatto aperto su tutti i lati (tettoia) con parziale tamponamento in doghe metalliche verso Via Cassinella e verso il fabbricato 3, realizzato con struttura in ferro, basamento in cemento, copertura in lamiera grecata metallica. Presenti cavi elettrici esterni collegati a impianto di cantiere.

Altezza interna: monofalda, metri 3.90 circa.

Condizioni generali: lo stato manutentivo è scarso, con strutture arrugginite.

Edificio 8 (All. 2.8)

Manufatto aperto su tutti i lati (tettoia) con struttura in ferro, basamento in cemento, copertura in lamiera grecata metallica. Non presente impianto.

Altezza interna: monofalda, metri da 2.60 a 2.90 circa.

Condizioni generali: lo stato manutentivo è scarso, con strutture arrugginite.

Nota. La tavola di Condono riporta per l'edificio boxes in lamiera di ferro grecata destinati ad archivio inseriti tra una campata e l'altra. Non più presenti entro il capannone, ne sono stati rilevati due posti sull'area esterna.

Edificio 9 (All. 2.9)

Avvertenza

Al sopralluogo, causa presenza di mezzi che stavano movimentando pallet in legno in adiacenza al fabbricato e dato lo stoccaggio di pile di pallet intorno allo stesso, non è stato possibile accedervi.

Da una disamina a distanza, trattasi di manufatto aperto almeno su tre lati con struttura in ferro. Non rilevata la presenza di impianti. Non rilevata nel dettaglio la composizione della copertura che parrebbe in lamiera grecata metallica. Secondo gli elaborati grafici di cui al Condono, presente soletta intermedia in una porzione.

Altezza interna: non rilevata.

Nota. La tavola di Condono riporta copertura in eternit. Per quanto potuto osservare, le lastre di copertura sono parse in lamiera metallica. Si terrà conto della eventuale sussistenza di elementi in amianto nella successiva valutazione.

Edificio 10 (All. 2.10)

Avvertenza

Come per l'edificio 9, stante la presenza di plurime colonne di pallet stoccate e altri macchinari e materiali, non è stato possibile accedervi.

Da una disamina a distanza, trattasi di manufatto con struttura e tamponamenti in legno, copertura in legno e lamiera ondulata di non chiara identificazione materica (parrebbe metallica). Il manufatto è aperto su un solo lato. Non rilevata la presenza di impianti. Secondo gli elaborati grafici di cui al Condono, presente soletta intermedia.

Condizioni generali: lo stato manutentivo esterno è sufficiente.

Altezza interna: non rilevata.

Edifici 11 e 12 (All. 2.11-2.12)

Avvertenza

Come per gli edifici 9 e 10, stante la presenza di plurimi materiali oltre che di vegetazione infestante, non è stato possibile accedervi. Sono stati visionati dal retro.

Trattasi di manufatti in tubi innocenti per ponteggi, con copertura a travetti di legno e soprastante lamiera. Al sopralluogo sono risultati in pessime condizioni, con deposito di materiali e oggetti vari. Rilevato elemento di collegamento tra i due manufatti, sempre realizzato in tubi di ferro e copertura in legno e lamiera.

Altezza interna: non rilevata.

Condizioni generali: lo stato manutentivo è pessimo, con strutture arrugginite.

Nota. La tavola di Condono riporta per l'edificio 11 copertura in eternit e per l'edificio 12 copertura in lamiera ondulata. Per quanto potuto osservare, le lastre di copertura sono parse in lamiera metallica. Si terrà conto della eventuale sussistenza di elementi in amianto nella successiva valutazione.

2.4. Breve descrizione della zona

Cfr. § 2.1.

2.5. Certificazione energetica

Non presente.

2.6. Dichiarazioni di conformità degli impianti

Non presenti dichiarazioni di conformità.

Avvertenze:

- **tutti gli impianti dovranno essere oggetto di verifica e adeguamento secondo le vigenti normative;**
- **non è stato possibile accertare la sussistenza di immissione diretta in fogna degli scarichi;**
- con riferimento alla Prevenzione Incendi, rilevato nel fascicolo del Condono Nulla

Osta Provvisorio del 26.12.1988 per deposito legna da ardere, paglia, carbone vegetale, minerale, sughero, da 50 a 1000 q.li (ex attività 46 D.M. 16/02/1982). **In base all'uso cui verrà destinato il compendio, dovrà essere osservata l'opportuna normativa in materia, procedendo con le dovute pratiche a riguardo.**

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Presente nella Domanda di Condono Certificato di Idoneità Statica relativa agli edifici con volume dichiarato superiore a 450 mc ossia fabbricati nn. 1, 2, 3, 5, 6, 7.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

L'accesso alla presenza del Custode è stato effettuato in data 04.05.2021. Presente il conduttore del compendio [REDACTED]

3.2. Esistenza contratti di locazione

L'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale I di Milano, Ufficio Territoriale di Milano 4, comunicava **(All. 3.1)** la sussistenza di plurimi contratti aventi la debitrice quale dante causa (nella comunicazione sono citati anche contratti registrati nel 1986, nel 1994 e nel 1996, senza specifica in merito agli immobili locati, oltre a contratti del 2004, del 2009 e del 2013 riferiti ad altri immobili).

Con riferimento al compendio pignorato, risulta in essere il **contratto di locazione n. 5942 (All. 3.2) stipulato il 15/07/2016 e registrato il 21/07/2016 (antecedentemente al pignoramento)** presso l'Ufficio Territoriale di Bergamo 1 **con durata dal 15/07/2016 al 14/07/2022.** Conduttrice [REDACTED].

[REDACTED]. Canone annuo convenuto in euro 10.000,00. All'articolo 4) viene specificato: *"i locali si concedono in locazione per il solo uso di magazzino [...]. È fatto divieto assoluto di mutamento di destinazione d'uso"*.

L'Agenzia delle Entrate trasmetteva ulteriore **contratto n. 7380 (All. 3.3) sottoscritto in data 01/10/2020 e registrato in data 15/10/2020 (successivamente al pignoramento) con durata dal 01/10/2020 al 30/09/2026** tra la debitrice e [REDACTED]

[REDACTED] Con riferimento alla destinazione, all'articolo 3) viene riportato: *"l'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di commerciale e/o produttivo, con possibilità di utilizzare le strutture e spazi interni ad uso abitativo subordinatamente al rispetto dei requisiti minimi previsti dalla normativa vigente"*. Il canone annuo pattuito è di 24.000,00 euro.

Da informazioni assunte presso l'Agenzia delle Entrate, il primo contratto non risulta risolto nonostante la registrazione del secondo.

4. PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

dal 25 marzo 2015 a oggi

[REDACTED] proprietà 1/1.

In forza di atto di compravendita Notaio Dario Cortucci di Milano del 25/03/2015 rep. 38205/15724, trascritto a Milano 2 ai nn. 29628/19900 in data 01/04/2015 **(All. 4.1)**. Vende: [REDACTED]

- dal 01 dicembre 2004 al 20 dicembre 2007

[REDACTED]
proprietà 1/1.

In forza di atto di fusione di società per incorporazione in data 01/12/2004 rep. 17200 Notaio Ubaldo La Porta di Milano con cui [REDACTED] è stata fusa [REDACTED]

- dal 25 gennaio 1996 al 30 novembre 2004

[REDACTED] proprietà 1/1.

In forza di atto di scissione di società per azioni mediante trasferimento di parte del patrimonio ad una società di nuova costituzione in data 25/01/1996 rep. 144407/7161 Notaio Giuliana Baja di Milano. [REDACTED]

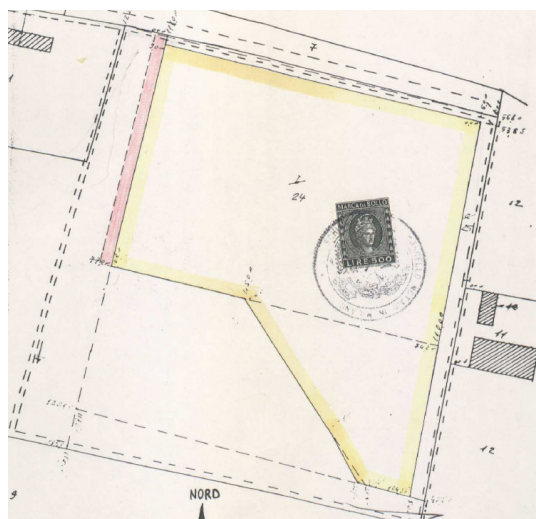
[REDACTED], è stata scissa mediante trasferimento di parte del suo patrimonio alla [REDACTED]

- dal 25 luglio 1986 al 24 gennaio 1996

[REDACTED]
proprietà 1/1.

In forza di atto di compravendita Notaio Folco Schiavo di Milano, rep. 103564/1741 del 25/07/1986, trascritto a Milano 2 ai nn. 54363/39579 in data 28/07/1986 **(All. 4.3)**.
Vende: [REDACTED]

Il bene oggetto di compravendita è un appezzamento di terreno agricolo censito al Catasto Terreni al foglio 15, mappale 24, già 8/b, di 1.00.30 ha. All'articolo 4) dell'atto di cui sopra si legge: *«la Società venditrice potrà costruire, anche in aderenza al confine, a sua cura e spese, su parte della sua residua proprietà al mappale 8 (già 8/a), una nuova strada, secondo il tracciato individuato in colore rosso nell'allegata planimetria. La stessa strada potrà essere costruita o allargata, per una larghezza massima di metri dodici, sulla predetta striscia di terreno di proprietà della venditrice, a cura e spese della Società acquirente, secondo un progetto concordato tra le parti; anche in tal caso la strada rimarrà di proprietà della venditrice, senza alcun obbligo di indennità ai sensi degli artt. 935 e seguenti del Codice Civile. Su tale nuova strada la Società acquirente avrà diritto di passo pedonale e carroia, senza sosta, con obbligo di concorrere alla sua manutenzione in proporzione al fronte sulla stessa; viene pertanto costituita una servitù perpetua e gratuita di corrispondente contenuto. Saranno tuttavia a carico della Società acquirente le spese di tombinatura sulla via Cassinella, per permettere l'accesso alla nuova strada».*



Il Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 1782 del 13/03/1986 allegato all'atto indicava l'area in "zona E produttiva agricola" ai sensi dell'allora vigente P.R.G.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Al. 5)

Dalla certificazione notarile in atti Notaio Eloisa Alessandra Luini, Notaio in Piacenza, alla data del 30/10/2020, implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano - sia per nominativi, sia per immobili alla data del 03/12/2021 si evince che sui beni oggetto della Procedura gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

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

– **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna.

– **Misure Penali**

Nessuna.

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

Nessuna.

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

Si richiamano l'articolo 4 dell'atto Notaio Folco Schiavo di Milano, rep. 103564/1741 del 25/07/1986, trascritto a Milano 2 ai nn. 54363/39579 in data 28/07/1986, e l'articolo 8 dell'atto Notaio Massimo Linares di Milano in data 21/12/2007 rep. 24334/11828, trascritto a Milano 2 ai nn. 4473/2671 in data 11/01/2008, meglio descritti al precedente § 4.2, con riferimento alla servitù di passo carraio e pedonale senza sosta su futura nuova strada da realizzare. Da ispezioni ipotecarie effettuate, tale servitù non è risultata trascritta autonomamente: viene riportata nella nota di trascrizione dell'atto Notaio Folco Schiavo di Milano, rep. 103564/1741 del 25/07/1986.

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

– **Iscrizioni**

– **Ipoteca volontaria**

Nessuna.

– **Ipoteca giudiziale**

Nessuna.

– **Ipoteca legale**

Nessuna.

– **Pignoramenti**

– **Pignoramento**

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

proprietà 1/1.

Derivante da: atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili – atto giudiziario Tribunale di Milano in data 17/07/2020 rep. 10042.

Trascritto a: Milano 2 il 06/08/2020 ai nn. 89340/56481.

Nella Sezione D viene specificato: «Credito di euro 1.024.082,95 oltre accessori».

– **Altre trascrizioni**

Nessuna.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6. CONDOMINIO

6.1. Spese di gestione condominiale

Non presente gestione condominiale.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno non sussistendo condominio.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Stante l'attuale degrado dell'area, i fabbricati sono difficilmente accessibili. Si rimanda al § 2.3 circa le caratteristiche descrittive dei singoli edifici.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1. Verifica urbanistica (All. 6)

Il Comune trasmetteva C.D.U. – Certificato di Destinazione Urbanistica - in data 06/09/2021. Da confronto tra il C.D.U. rilasciato e le tavole del Piano di Governo del Territorio, si rilevava un errore nel C.D.U. stesso circa il richiamo dell'articolo 102bis della Disciplina Generale del Piano delle Regole del P.G.T. (con cui l'area oggetto di Procedura era indicata ricadente nel Piano Cave Provinciale).

In merito a quest'ultimo aspetto, dopo richiesta di confronto, il Comune ha prodotto in data 18/10/2021 C.D.U. in rettifica le cui indicazioni sono riportate di seguito:

«[...]

Visto il verbale n. 2 del 02.12.1998 della Commissione Provinciale per le bellezze naturali di Milano, di apposizione del vincolo ex legge 1497/39;

Visto il protocollo d'intesa per l'istituzione del Parco Locale di Interesse Sovracomunale "Est delle Cave" approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 27 del 15.05.2006;

Viste le prescrizioni urbanistiche di cui al Piano di Governo del territorio approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 27 del 27 giugno 2013, pubblicato ed efficace dal 12 febbraio 2014;

Visto l'art. 30 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380,

ATTESTA

o Che ai sensi del Piano di governo del territorio vigente l'area censita in Catasto di questo Comune al **Foglio 15 Particella 24** (Comune di Vimodrone), è interessata da:

- **PIANO DELLE REGOLE**

Ambiti territoriali

- T5: Del territorio naturale Pdr10.0, Artt. 59, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102

▪ **PIANO DEI SERVIZI**

Area 2

- Area 2 Definizione di cui all'Allegato A alla D.G.R. 7/7351 del 11.12.2001 e PdS11.0, Artt. 23, 24

Aree a verde in stato di naturalità

- Aree a verde in stato di naturalità PdS11.0, Art. 12

▪ **DOCUMENTO DI PIANO**

Ambiti territoriali non urbani

- Ambiti territoriali non urbani DdP20.0, Art. 12

Classe sensibilità paesaggistica

- Classe di sensibilità paesaggistica 2 PdR10.0, Art. 115

▪ **COMPONENTE GEOLOGICA**

Approfondimento sismico di secondo livello

- Aree con fattore di amplificazione sismica locale (Fa) maggiore del valore soglia locale, per suoli di categoria B ed edifici con periodo di oscillazione compreso fra 0.1 e 0.5 s NTA Geologica, Art. 4

Fattibilità geologica

- Classe 1 NTA Geologica, Art. 5

Pericolosità sismica

- Z4a NTA Geologica, Art. 4

[...]]».

Nella Tav. 1 Carta geomorfologica, idrogeologica e di caratterizzazione geotecnica l'area è individuata in parte in "Ambiti degli acquiferi a vulnerabilità molto elevata" e in parte in "Ambiti di rigenerazione prevalente della risorsa idrica".

7.2. Conformità edilizia

La sottoscritta effettuava istanza di accesso atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Vimodrone, che forniva la documentazione richiesta in data in data 19/07/2021.

Storia edilizia

Atti di Fabbrica

I fabbricati costituenti il complesso immobiliare in oggetto sono stati realizzati senza titoli edilizi. In data **02/04/1986** veniva dunque presentata **Domanda di Condonò n. 3816**. In data **09/05/1989** è stata rilasciata **Concessione Edilizia in sanatoria n. 138** a [REDACTED] per "realizzazione di insediamento produttivo consistente nella costruzione di capannoni, magazzini, depositi, uffici come da progetto che si restituisce vista-to" (**All. 7.0**).

Si riportano di seguito le domande relative ai singoli edifici con superficie, volume e destinazione d'uso oggetto di condono:

- **Edificio 1 (All. 7.1)**

domanda: prot. 3816 - n. progressivo 0501373512/1

superficie e volume oggetto di Condonò: mq 506,06 – mc 2.555,60

rappresentazione sulla tavola 1: edificio senza specifica destinazione

descrizione da concessione: costruzione di magazzino di 1 piano fuori terra destinato ad attività industriale

- **Edificio 2 (All. 7.2)**

domanda: prot. 3816 - n. progressivo 0501373512/2

superficie e volume oggetto di Condono: mq 209,00 – mc 585,20

rappresentazione sulla tavola 2: 1 locale a ufficio, 1 locale mensa, 2 locali con destinazione magazzino, 3 locali con destinazione letto, 1 locale docce/servizi, 1 latrina con accesso esterno

descrizione da Concessione: costruzione edificio uffici di 1 piano fuori terra destinato ad attività industriale

- **Edificio 3 (All. 7.3)**

domanda: prot. 3816 - n. progressivo 0501373512/3

superficie e volume oggetto di Condono: mq 150,00 – mc 482,55

rappresentazione sulla tavola 3: un locale falegnameria, un locale officina meccanica

descrizione da Concessione: costruzione capannone di 1 piano fuori terra destinato ad attività industriale

- **Edificio 4 (All. 7.4)**

domanda: prot. 3816 - n. progressivo 0501373512/4

superficie e volume oggetto di Condono: mq 93,10 – mc 214,13

rappresentazione sulla tavola 4: edificio senza destinazione specifica

destinazione da Concessione: costruzione tettoia di 1 piano fuori terra destinata a magazzino

- **Edificio 5 – DEMOLITO (All. 7.5)**

domanda: prot. 3816 - n. progressivo 0501373512/5

superficie e volume oggetto di Condono: mq 177,46 – mc 596,93

rappresentazione sulla tavola 5: officina verniciatori

destinazione da Concessione: costruzione capannone di 1 piano fuori terra destinato ad attività industriale

- **Edificio 6 (All. 7.6)**

domanda: prot. 3816 - n. progressivo 0501373512/6

superficie e volume oggetto di Condono: mq 228,80 – mc 686,40

rappresentazione sulla tavola 6: edificio senza destinazione specifica

destinazione da Concessione: costruzione capannone di 1 piano fuori terra destinato ad attività industriale

- **Edificio 7 (All. 7.7)**

domanda: prot. 3816 - n. progressivo 0501373512/7

superficie e volume oggetto di Condono: mq 251,80 – mc 1.019,79
rappresentazione sulla tavola 7: edificio senza destinazione specifica
destinazione da Concessione: costruzione di tettoia

- **Edificio 8 (All. 7.8)**

domanda: prot. 3816 - n. progressivo 0501373512/8
superficie e volume oggetto di Condono: mq 50,50 – mc 138,88
rappresentazione sulla tavola 8: tre locali archivio in box di lamiera
destinazione da Concessione: formazione di boxes (tre boxes destinati ad archivio) di 1 piano fuori terra destinati ad attività industriale

- **Edificio 9 (All. 7.9)**

domanda: prot. 3816 - n. progressivo 0501373512/9
superficie e volume oggetto di Condono: mq 107,53 – mc 305,65
rappresentazione sulla tavola 9: fabbricato in parte soppalcato senza destinazione specifica
destinazione da Concessione: tettoia con tre lati chiusi

- **Edificio 10 (All. 7.10)**

domanda: prot. 3816 - n. progressivo 0501373512/10
superficie e volume oggetto di Condono: mq 137,78 – mc 358,23
rappresentazione sulla tavola 10: fabbricato su due piani senza destinazione specifica
destinazione da Concessione: costruzione di fabbricato a due piani (locale pluriuso)

- **Edificio 11 (All. 7.11)**

domanda: prot. 3816 - n. progressivo 0501373512/11
superficie e volume oggetto di Condono: mq 87,53 – mc 275,72
rappresentazione sulla tavola 11: edificio per deposito tubi e morsetti
destinazione da Concessione: realizzazione di tettoia per ricovero materiali

- **Edificio 12 (All. 7.12)**

domanda: prot. 3816 - n. progressivo 0501373512/12
superficie e volume oggetto di Condono: mq 35,00 – mc 95,25
rappresentazione sulla tavola 12: edificio senza destinazione specifica
destinazione da Concessione: costruzione di tettoia per ricovero attrezzi

Agibilità

Non presente Certificazione di Agibilità né richiesta della stessa nella documentazione relativa al Condono fornita dal Comune. Presente, tuttavia, nel fascicolo la documentazione ai sensi dell'art. 35 comma 19 della Legge 28.02.1985 n° 47 quali certificato di idoneità di cui alla lettera b) del terzo comma e Nulla Osta provvisorio di Prevenzione Incendi.

Pratiche edilizie successive

L'Edificio 1 è stato oggetto di **Denuncia di Inizio Attività n. 136 del 20/11/2009 (All. 7.13)** per "manutenzione straordinaria relativa alla rimozione di copertura in cemento-amianto e rifacimento della stessa con altro materiale". Comunicazione di fine lavori protocollata in data 28/09/2010 prot. 17546 (lavori ultimati in data 13/08/2010).

Difformità riscontrate**Difformità nei singoli edifici:**

- **Edificio 1:** realizzazione di tettoia verso attiguo edificio 3; tamponamenti aggiuntivi in lamiera/pannelli vari/muratura. Da esame visivo, la copertura in eternit originaria appare rimossa (come da DIA n. 136 del 2009).
- **Edificio 2:** diversa distribuzione interna; apertura/chiusura finestre/porte verso esterno; realizzazione nuovi servizi igienici; realizzazione baracca posteriore verso Via Cassinella; altezza interna inferiore ai metri 2.80 di cui al Condono (rilevati metri 2.66 circa); realizzazione marciapiede antistante e tettoie.
- **Edificio 3:** interno non visionato; esterno conforme alle grafiche del Condono; realizzazione di tettoia verso attiguo edificio 1.
- **Edificio 4:** non presenti tamponamenti né zone compartimentate; da esame visivo, la copertura è persa in lamiera (sulla tavola di Condono indicato eternit).
- **Edificio 5:** il fabbricato risulta demolito.
- **Edificio 6:** non rilevate particolari difformità.
- **Edificio 7:** non presenti tamponamenti; altezza leggermente differente, anche nella pendenza.
- **Edificio 8:** non presenti box in lamiera uso archivio nelle campate (due dei box rilevati sull'area esterna); struttura portante in metallo e non in legno.
- **Edificio 9:** posto che non è stato possibile accedervi causa ingombro di materiali e mezzi (con relativa verifica interna di altezze e misure), la struttura originaria era in legno con porzione chiusa su tutti i lati e porzione chiusa su tre lati e soppalco oltre che copertura in eternit. Per quanto potuto rilevare, la struttura pare in metallo e la copertura in lamiera.
- **Edificio 10:** non è stato possibile accedervi causa ingombro di materiali (con relativa verifica interna di altezze e misure). La struttura, come da Condono, chiusa su tre lati, è in legno, con copertura in lamiera. Non è stato possibile verificare la presenza del soppalco intermedio.
- **Edificio 11:** non presenti tamponamenti in legno; da esame visivo, la copertura è persa in lamiera (sulla tavola di Condono indicato eternit); non è stato possibile verificare altezze e misure dall'interno causa ingombro di materiali e vegetazione. Presente collegamento con l'edificio 12 mediante tettoia in tubolari e lamiera.
- **Edificio 12:** non è stato possibile verificare altezze e misure dall'interno causa ingombro di materiali e vegetazione. Presente collegamento con tettoia in tubolari e lamiera con l'adiacente edificio 11.

Area esterna

Si riscontrano porzioni pavimentate in cemento. Presenti manufatti/baracche. Non presente disegno puntuale della recinzione e degli accessi al compendio nelle tavole di Condono.

Incongruenza tra destinazione d'uso e classificazione urbanistica:

Si è rilevata una divergenza tra la destinazione d'uso produttiva, come da Condono edili-

zio, e la classificazione urbanistica dell'area, secondo il vigente P.G.T., con esigenza prioritaria di tutela del territorio naturale.

- **Inquinamento area esterna**

- **Rifiuti**

L'area esterna è risultata in una condizione di complessivo degrado con presenza di plurimi rifiuti. Come indicato al § 2.3, a un esame visivo i rifiuti sono apparsi a prevalenza secca (sacchi neri non meglio identificabili, bombole gas, elettrodomestici, detriti di cantiere, ...) oltre a taniche, serbatoi e fusti in acciaio per benzina (dal contenuto non noto). Si rilevano, in una porzione di terreno dell'area, tracce di combustione in adiacenza ai rifiuti. Presente auto sfasciata e pneumatici. Presenti mezzi, materiali e baracche di cantiere. Presenti pallet e mezzi meccanici in utilizzo al Conduttore: durante il sopralluogo, infatti, si riscontrava attività in corso di stoccaggio e produzione pallet in legno.

- **Cava**

Con riferimento alla documentazione urbanistica allegata agli atti di compravendita indicati al § 4, l'area viene classificata, ai sensi degli strumenti urbanistici vigenti all'epoca, come segue:

- il Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 1782 del 13/03/1986 allegato all'atto del 25/07/1986, con cui Impresa Costruzioni Mazzalveri e Comelli S.p.A., acquistava l'area da Società Agricola Sabina S.r.l., indicava l'area come produttiva agricola ai sensi dell'allora vigente P.R.G.;
- il Certificato di Destinazione Urbanistica allegato all'atto del 21.12.2007 con cui SIRO S.r.l. acquistava l'area da Impresa Costruzioni Mazzalveri e Comelli S.p.A., classificava l'area in parte in "zone a standard sovracomunale", in parte in "zone di cava secondo il D.C.R. 9.4.1997", in parte in "perimetro di zona di messa di sicurezza, ripristino e bonifica" ai sensi dell'allora vigente P.G.T. (approvato con D.C.C. n. 28 del 26.03.2007), motivo per il quale, nell'atto stesso, veniva specificato all'art. 6: "*ancor prima dell'acquisto dell'area da parte della società venditrice, l'intero sedime era destinato a "cava" e pertanto la società venditrice non potrà in alcun modo garantire né la portanza dei terreni, né l'assenza dei materiali inquinanti, anche in considerazione che la società "Impresa Costruzioni Mazzalveri e Comelli S.p.A." non ha mai dato corso ad attività produttive ma semplicemente ha destinato l'area in contratto a magazzino e deposito di materiali e attrezzature edili. La società acquirente, pertanto, solleva sin da ora la società venditrice da ogni e qualsiasi responsabilità che potesse insorgere in futuro sull'utilizzazione urbanistico edilizia dell'area in contratto, accollandosi esplicitamente ogni onere che dovesse insorgere, anche in termini di progetto e di procedure amministrative, in ordine al trattamento dei materiali di qualsiasi natura che dovessero essere rinvenuti nel suolo e nel sottosuolo, ogni eccezione fin da ora rimossa*";
- il Certificato di Destinazione Urbanistica allegato all'atto del 25.03.2015 con cui la debitrice acquista da SI.RO S.r.l., così come il Certificato di Destinazione Urbanistica prodotto dal Comune alla sottoscritta, richiamano il P.G.T. attualmente vigente, senza più indicazioni riferite ad ambiti di cava per l'area in oggetto. Nota. Si rappresenta che nelle tavole del Documento di Piano DdP 11a.0 - Struttura generale del paesaggio - e DdP 12 - Elementi strutturali della percezione del paesaggio - del P.G.T. vigente viene lasciato un rimando al vecchio P.R.G. con perimetro di zona di messa in sicurezza, ripristino e bonifica (a confine con area di cave cessate/abbandonate e siti contaminati).

- **Amianto**

Per quanto potuto desumere dall'esame visivo a distanza, non si sono riscontrate porzioni in amianto. Tuttavia, considerata la difficoltà di accedere a taluni manufatti e stante l'impossibilità di verificare nel dettaglio le coperture degli edifici, si ravvisa l'opportunità di considerare l'eventuale sussistenza di porzioni in eternit non ancora smaltite.

Regolarizzazione edilizia

La sottoscritta richiedeva confronto all'Ufficio Tecnico comunale al fine di avere un espresso parere circa l'utilizzo dell'area e degli edifici esistenti, con specifica in merito agli interventi ammessi e relativa sussistenza di vincoli e obblighi.

Si richiedeva dunque:

«[...]

1. se a fronte delle indicazioni del P.G.T., a seguito di vendita giudiziaria del compendio, possano essere mantenute attività produttive non agricole oppure debba essere imposto l'utilizzo dei fabbricati esistenti solo a fini agricoli (e quindi in tal caso quali siano gli interventi ammessi sui fabbricati esistenti e quali gli indici da seguire per l'area in oggetto ai sensi delle N.T.A. del P.d.R, non essendo l'area allo stato attuale né boscata, né agricola, né verde);
2. quali tipologie di opere eseguite in difformità dal Condono possano essere sanate e con quale modalità;
3. se sull'area vi sia qualche previsione di PGT per creazione di parco/riserva/ecc. che generi vincoli/obblighi a un futuro acquirente;
4. se vi sia, a fronte dei plurimi rifiuti rilevati in una parte dell'area (sacchi con contenuto non identificabile, elettrodomestici, bombole, fusti in acciaio, ecc.), un obbligo di messa in sicurezza/bonifica e quali procedure debbano essere messe in atto nei riguardi del Comune;
5. se sussistano eventuali altri aspetti di cui tenere conto ai fini del futuro utilizzo dell'area e degli edifici esistenti ai sensi dei regolamenti vigenti

[...]».

Il Comune di Vimodrone, con protocollo del 29/11/2021 n. 0019332 **(All. 8)**, comunicava che:

«[...]

1. Visto che l'art. 97 del Piano delle Regole del vigente PGT stabilisce che "Il P.d.R, per quanto attiene all'Ambito Territoriale T5, persegue i seguenti obiettivi: (...) consentire il mantenimento degli edifici esistenti, indipendentemente dalla destinazione d'uso", si ritiene che all'interno dei fabbricati possa essere mantenuta l'attività produttiva non agricola, così come autorizzata con il condono n. 138 rilasciato in data 09/05/1989. Considerato però che la pratica edilizia di condono riguardava esclusivamente i fabbricati, l'area esterna agli stessi non può essere utilizzata come deposito ma deve essere riportata allo stato naturale.
2. Le opere eseguite in difformità dal condono possono essere sanate solo nel caso in cui siano verificate le condizioni previste dall'art. 36 del D.P.R. 380/2001.
3. Attualmente sull'area in esame non è prevista la creazione di parchi/riserve/ecc. che generino vincoli ad un futuro acquirente.
4. Relativamente ai plurimi rifiuti rilevati, sarà necessario procedere con la puntuale classificazione degli stessi e loro smaltimenti secondo quanto disposto dal vigente Regolamento di Polizia Urbana. Nel caso venga rilevata la pericolosità dei rifiuti catalogati, sarà necessario provvedere ad una indagine ambientale preliminare per la verifica dello stato di qualità del suolo e del sottosuolo. Al contrario basterà una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà secondo l'art. 47 del TU D.P.R. 445/2000 che dichiari che l'area non necessita di indagine ambientale.
5. Ai fini di un futuro utilizzo dell'area e degli edifici si dovrà tenere conto che il vigente P.G.T. classifica la zona come ambito T5 del territorio naturale e, fermo restando quanto già indicato sopra, si dovranno seguire le disposizioni di cui all'art. 96 e seguenti del Piano delle Regole».

A fronte di quanto sopra comunicato dall'Ufficio Tecnico, con riferimento alle difformità evidenziate al precedente paragrafo, si riportano di seguito le considerazioni svolte e le conseguenti decurtazioni applicate nella successiva valutazione.

- **Difformità nei singoli edifici**

Il Comune riferisce che "le opere eseguite in difformità dal condono possono essere sanate solo nel caso in cui siano verificate le condizioni previste dall'art. 36 del D.P.R. 380/2001".

L'articolo 36 del D.P.R. 380 riporta quanto segue:

«[...]

1. *In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.*
2. *Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.*

[...]».

Conseguentemente, potranno essere regolarizzate tutte le modifiche che non abbiano comportato aumento di volume e di superficie coperta (ad esempio, per l'edificio 2, diversa distribuzione interna, apertura chiusura di vani, fermo restando opportuni accorgimenti relativi all'altezza e al disimpegno del servizio igienico; per taluni altri manufatti, la rimozione di tamponature su alcuni lati dei fabbricati). Dovrà essere comunicata la demolizione del fabbricato 5, con conseguente perdita di volumetria edificatoria relativa a tale fabbricato. Quanto sopra, sempre in conformità alla destinazione dei singoli fabbricati come da Condono.

Come indicato precedentemente, non è stata reperita tra i documenti in atti comunali Certificazione di Agibilità del compendio. La proprietà aveva prodotto i documenti necessari ai sensi dell'ex art. 35 comma 19 della Legge 28.02.1985 n° 47 (Certificato di idoneità statica relativo agli edifici con dimensioni superiori ai 450 mc; Nulla Osta provvisorio di prevenzione incendi relativo all'attività allora insediata).

Contestualmente alle regolarizzazioni di cui sopra ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, occorrerà procedere, anche ai fini di una successiva Segnalazione Certificata di Agibilità: con 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; con la verifica delle strutture portanti esistenti, con ripristino delle porzioni danneggiate e relativa verifica statica; con la verifica della normativa di prevenzione incendi; con ogni ulteriore intervento atto a garantire la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico di edifici e impianti.

Si richiama inoltre quanto indicato nel C.D.U. in merito alla classificazione geologica e sismica dell'area, che rientra, per quanto riguarda la fattibilità geologica, in Classe 1 e per quanto riguarda la pericolosità sismica locale, in zona Z4a, interessata da approfondimento sismico di secondo livello (aree con fattore di amplificazione sismica locale (Fa) maggiore del valore soglia locale, per suoli di categoria B ed edifici con periodo di oscillazione compreso fra 0.1 e 0.5 s). Si richiamano dunque le Norme geologiche di Piano e la Relazione geologica illustrativa, con relativi adempimenti del caso.

- **Area esterna**

Stante l'attuale destinazione dell'area ad Ambito T5 da vigente P.G.T., ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, i manufatti aggiuntivi (tettoie/baracche) e le pavimentazioni realizzate sull'area esterna dovranno essere rimossi, riportando la stessa "allo stato naturale". La pratica edilizia dovrà includere la recinzione del compendio, con indicazione degli accessi (quello attraverso l'Ambito AT12 di concerto con la proprietà confinante).

- **Incongruenza tra destinazione d'uso e classificazione urbanistica**

Con riferimento a quanto indicato dal Comune, quindi, "l'attività produttiva non agricola così come autorizzata con il condono n. 138" potrà essere mantenuta solo all'interno dei fabbricati mentre l'area circostante dovrà essere riportata allo stato naturale. L'utilizzo dei fabbricati per attività "produttiva" potrà dunque avvenire solo con insediamento di una attività in linea con le destinazioni così come autorizzate da Condono.

Occorre tenere in considerazione che ogni eventuale altra attività da insediare non potrà più essere produttiva ma dovrà seguire le indicazioni prescrittive dell'Ambito Territoriale T5 del territorio naturale secondo il Piano delle Regole (articolo 96 e seguenti come da C.D.U.):

«[...]

Articolo 96 - Definizione: *Parte del territorio caratterizzata da significativa naturalità, di fondamentale importanza per la conservazione dei valori paesaggistici del territorio. L'Ambito Territoriale T5 si caratterizza per la sequenza di aree verdi, aree agricole, aree boscate, pur in presenza di elementi di origine antropica quali le cave ed edifici di modesta dimensione spesso correlati all'uso agricolo del territorio.*

Articolo 97 – Obiettivi di governo:

Il P.d.R., per quanto attiene all'Ambito Territoriale T5, persegue i seguenti obiettivi:

- limitare le nuove edificazioni e la realizzazione di opere di urbanizzazione ai soli scopi agricoli, di presidio del territorio, di utilizzazione per interesse generale;
- consentire il mantenimento degli edifici esistenti, indipendentemente dalla destinazione d'uso, anche per la fruizione amatoriale del territorio rurale, ferma restando l'esigenza prioritaria della tutela del territorio naturale;
- disciplinare l'edificabilità per scopi agricoli in genere in applicazione degli artt. da 59 a 62 della LGT, con il fine di non generare negatività sul paesaggio;
- sperimentare attività di coltivazione e commercio di prodotti agricoli biologici, rientranti nella nozione della c.d. "filiera corta"».

Si rappresenta inoltre che, come già illustrato al § 2.2, il compendio confina con aree agricole a nord e a est e con l'Ambito di Trasformazione AT12 – Ospedale San Raffaele - a sud e ovest. L'Ambito AT12 prevede la realizzazione di attrezzature sportive, attrezzature scolastiche, nuovo accesso all'insediamento e aree a parcheggio, formazione di spazi pubblici di connessione e di spazi pubblici a verde, realizzazione dei collegamenti ciclopedonali lungo la ex s.s. Padana Superiore e verso via Olgettina. Come da programma dell'Ambito, è stata recuperata la Cascina Cassinella (a ovest), destinata a sede di una residenza per studenti dell'Università San Raffaele, ed è stato realizzato a sud l'impianto di cogenerazione per la produzione e la distribuzione di energia elettrica, termica e frigorifera.

Il futuro utilizzo dell'area oggetto di Procedura, dunque, dovrà rispondere alle prescrizioni dell'Ambito Territoriale T5 di cui fa parte ma non potrà prescindere anche dal confronto con gli sviluppi urbanistici delle aree confinanti.

- **Inquinamento area**

- **Rifiuti**

Con riferimento a quanto indicato in precedenza relativamente ai rifiuti, il Comune ha risposto specificando che: *"sarà necessario procedere con la puntuale classificazione degli stessi e loro smaltimenti secondo quanto disposto dal vigente Regolamento di Polizia Urbana. Nel caso venga rilevata la pericolosità dei rifiuti catalogati, sarà necessario provvedere ad una indagine ambientale preliminare per la verifica dello stato di qualità del suolo e del sottosuolo. Al contrario basterà una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà secondo l'art. 47 del TU D.P.R. 445/2000 che dichiari che l'area non necessita di indagine ambientale"*.

Dunque, alla luce di quanto sopra, occorrerà procedere alla rimozione rifiuti presenti sull'area, rappresentando che non è noto quali materiali e mezzi saranno rimossi dalla proprietà e/o dal conduttore.

- **Cava**

Il C.D.U. allegato all'atto in data 21.12.2007 di cui all'allora vigente P.G.T. (approvato con D.C.C. n. 28 del 26.03.2007), indicava l'area in parte in ambiti di cava e in parte in zona di messa in sicurezza, ripristino e bonifica. Si rappresenta che il C.D.U. prodotto alla sottoscritta dal Comune non richiama più tali ambiti, seppur permangano richiami al vecchio P.R.G. nelle tavole del Documento di Piano DdP 11a.0 - Struttura generale del paesaggio - e DdP 12 - Elementi strutturali della percezione del paesaggio.

- **Amianto**

Si ritiene opportuno segnalare la possibilità che emergano costi derivante dalla rimozione di porzioni in eternit non identificabili ad un esame visivo a distanza in sede di sopralluogo.

A fronte di tutto quanto sopra evidenziato, sulla base di quanto indicato dal Comune, nella successiva valutazione:

- i fabbricati sono valorizzati in base alla destinazione di cui al Condono, tenendo conto, nella determinazione del valore unitario, delle peculiarità tipologiche di ciascuno e dello stato manutentivo, stante inoltre l'attuale destinazione urbanistica dell'area che limita l'edificabilità della stessa;
- con riferimento all'area esterna, è considerata come pertinenza esclusiva del compendio, nella misura di prassi del 10%, con un valore unitario definito dalla media dei valori assegnati ai singoli edifici;
- si ritiene di applicare una decurtazione indicativa al valore di stima nell'ordine del 25% in considerazione:
 - delle regolarizzazioni edilizie da eseguire nei singoli edifici del compendio (spese tecniche per pratica edilizia in sanatoria, con diritti e oblazioni, opere di regolarizzazione da eseguire, successiva Segnalazione Certificata di Agibilità con verifiche e adeguamenti impiantistici e con verifiche e pratiche strutturali, sismiche, di prevenzione incendi, di risparmio energetico);
 - delle opere da eseguire sull'area esterna (rimozione pavimentazioni; rimozione manufatti e baracche; sistemazione di massa dell'area per riportarla allo stato naturale);
 - della caratterizzazione e rimozione dei rifiuti;
 - dello smaltimento di eventuali componenti in amianto.

Avvertenza

Con riferimento alla eventuale necessità di interventi di bonifica dei suoli, si rappresenta che, alla luce del sopralluogo, della documentazione a disposizione e di quanto comunicato dal Comune, non sono emersi fattori evidenti di pericolosità.

Tuttavia, a fronte di quanto richiamato ai paragrafi precedenti, si segnala l'evenienza che l'area possa ricadere in tale fattispecie: in assenza di una indagine dettagliata di materiali e suoli, la sottoscritta non è nella condizione di confermare la necessità di interventi di bonifica e, conseguentemente, di quantificarne costi puntuali che potrebbero essere a carico del futuro aggiudicatario.

7.3. Conformità catastale**Catasto Fabbricati****Storia catastale**

La scheda (in atti dal 18/11/2005) è stata presentata in data 21/11/1986 protocollo n. MI0770591 – istanza prot. n. 383702/05 (n. 9999.1/1986) - di cui alla Domanda di Condonò. Rappresenta in un'unica scheda tutti i fabbricati accatastati con categoria speciale D/7.

Difficoltà riscontrate

Viene rappresentato il fabbricato 5 demolito. Sono rappresentati i fabbricati come da Condonò, con le stesse difficoltà rilevate al precedente § 7.2.

Regolarizzazione

A seguito delle regolarizzazioni edilizie di cui sopra, in caso venga mantenuta la stessa destinazione d'uso rientrando nella categoria in questione, si potrà procedere presentando nuova planimetria mediante modello Docfa e relativa determinazione della rendita per categoria speciale. Qualora invece l'attività insediata fosse differente (in linea con le prescrizioni di piano e di concerto con l'Ufficio Tecnico comunale), occorrerà procedere aggiornando la categoria con predisposizione di opportune schede. Costi stimati per spese tecniche e diritti catastali: ricompresi nella decurtazione percentuale indicativa precedentemente descritta.

Catasto Terreni**Storia catastale**

L'attuale mappale 24 in atti deriva da frazionamento del 15/09/1987 (n. 486) dell'originario mappale 8 (seminativo irriguo). Con tipo mappale del 10/01/1994 in atti dal 11/01/1995 (n. 43423.1/1986) per costruzione di fabbricato il mappale 24 passa da seminativo irriguo a ente urbano.

Difficoltà riscontrate

Non presenti fabbricati nell'estratto di mappa in atti catastali. Riscontrato nella Domanda di Condonò tipo mappale protocollato in data 21/11/1986 ai nn. 043429 non acquisito dal Catasto con identificazione dei fabbricati.

Regolarizzazione

Si potrà procedere presentando foglio di osservazione al Catasto Terreni per l'acquisizione del tipo mappale di cui sopra. Occorrerà tuttavia procedere comunque presentando nuovo tipo mappale con eliminazione dell'edificio 5 demolito mediante modello Pregeo. Costi stimati per spese tecniche e diritti catastali: ricompresi nella decurtazione percentuale indicativa precedentemente descritta.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa del compendio è stata calcolata dall'interpolazione tra la planimetria catastale, il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente e le superfici di cui alle tavole della Concessione in sanatoria descritta al § 7.2.

Per i fabbricati per i quali non è stato possibile l'accesso, si è tenuta in considerazione la superficie di cui alla Concessione in sanatoria (ad esclusione delle solette intermedie indicate nelle tavole di Condonò come soppalchi in quota senza accesso diretto).

Per l'area esterna, stante l'impossibilità di verifica puntuale, si è tenuto conto della superficie catastale.

La superficie è comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998) ossia murature interne ed esterne al 100%, muri divisorii a confine 50%, arrotondata al m² per eccesso o per difetto.

Edificio	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata arrotondata
Edificio 1	m ²	506,06	100%	506,00
Edificio 2	m ²	209,00	100%	209,00
Edificio 3	m ²	150,00	100%	150,00
Edificio 4	m ²	93,10	100%	93,00
Edificio 5			demolite	
Edificio 6	m ²	228,80	100%	229,00
Edificio 7	m ²	251,80	100%	252,00
Edificio 8	m ²	50,50	100%	51,00
Edificio 9	m ²	83,74	100%	84,00
Edificio 10	m ²	68,89	100%	69,00
Edificio 11	m ²	87,53	100%	88,00
Edificio 12	m ²	35,00	100%	35,00
Area esterna	m ²	8.264,00 (*)	10% (**)	826,00

(*) superficie del lotto come da visura catastale, detratta la superficie dei fabbricati su di essa insistenti

(**) area scoperta intesa come area di pertinenza esclusiva

9. STIMA

9.1. Criterio di stima

La sottoscritta, esperto nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-

sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

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

9.2. Fonti d'informazione

Agenzia delle Entrate – OMI – Anno 2021 – Semestre 1, Listino della Camera di Commercio – 2021 – Semestre 1, Borsino Immobiliare – quotazioni dicembre 2021, confrontati con le Agenzie Immobiliari operanti in zona.

- Valori relativi all'Agenzia delle Entrate

Osservatorio Mercato Immobiliare – 1° Semestre 2021

Vimodrone – Codice zona D1

Fascia/zona: Periferica/MARTESANA, CASCINA BURRONA, CARDUCCI, CATTANEO

- **Capannoni industriali**

valore di mercato: **min. 450,00 €/mq – max. 650,00 €/mq**

- **Magazzini**

valore di mercato: **min. 500,00 €/mq – max. 600,00 €/mq**

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

1° Semestre 2021

Provincia Settore Est

Periferia – Capannoni vecchi

valore di mercato: **min. 500,00 €/mq – max. 600,00 €/mq**

- Valori relativi al Borsino Immobiliare – dicembre 2021

Vimodrone, Via Cassinella 58

MARTESANA, CASCINA BURRONA, CARDUCCI, CATTANEO

- **Capannoni**

valore di mercato (arrotondato): **min. 390,00 €/mq – max. 580,00 €/mq**

- **Magazzini**

valore di mercato (arrotondato): **min. 350,00 €/mq – max. 500,00 €/mq**

9.3. Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione		Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
		m ²	€/m ²	€
<u>Edificio 1</u>	(a)	506,00	350,00 €/m ²	177.100,00 €
<u>Edificio 2</u>	(b)	209,00	650,00 €/m ²	135.850,00 €
<u>Edificio 3</u>	(c)	150,00	450,00 €/m ²	67.500,00 €
<u>Edificio 4</u>	(d)	93,00	150,00 €/m ²	13.950,00 €

Edificio 6	(d)	229,00	150,00 €/m ²	34.350,00 €
Edificio 7	(d)	252,00	150,00 €/m ²	37.800,00 €
Edificio 8	(d)	51,00	150,00 €/m ²	7.650,00 €
Edificio 9	(d)	84,00	150,00 €/m ²	12.600,00 €
Edificio 10	(e)	69,00	200,00 €/m ²	13.800,00 €
Edificio 11	(d)	88,00	100,00 €/m ²	8.800,00 €
Edificio 12	(d)	35,00	100,00 €/m ²	3.500,00 €
Area esterna	(f)	826,00	235,00 €/m ²	194.100,00 €
				707.010,00 €
			- 25% (*)	- 176.752,50 €
				530.257,50 €

(a) capannone aperto su tutti i lati (tranne alcune tamponature)

(b) fabbricato accessorio (volume chiuso in muratura) destinato a uffici/mensa/locali vari a disposizione del personale con migliori caratteristiche costruttive, di finitura e impiantistiche

(c) fabbricato (volume chiuso con pareti e copertura in ferro verniciato) con caratteristiche tipologiche a sé stanti

(d) manufatti assimilabili a tettoie, aperti su tutti i lati, in generali condizioni di degrado

(e) manufatto aperto solo su un lato con caratteristiche tipologiche a sé stanti

(f) valore unitario definito dalla media dei valori dei fabbricati

(*) decurtazione indicativa al valore di stima stante le problematiche evidenziate ai § 7.2 e 7.3

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

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

- 26.512,88 €

Prezzo base d'asta del LOTTO al netto delle decurtazioni - LIBERO

503.744,62 €

arrotondato **504.000,00 €**

Prezzo base d'asta del LOTTO al netto delle decurtazioni - OCCUPATO

428.182,92 €

(- 15%)

arrotondato **428.000,00 €**

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

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Il contratto di locazione n. 5942, registrato antecedentemente al pignoramento, prevede un canone annuale pari a 10.000,00 euro.

Si individuano i seguenti valori minimi di locazione ai sensi dei Listini OMI, Camera di Commercio, Borsino Immobiliare (valori minimi stante il generale degrado del compendio):

- **Agenzia delle Entrate – OMI – 1° semestre 2021**
 capannoni: **min. 2,30 €/mq/mese**
 magazzini: **min. 3,20 €/mq/mese**
- **Listino della Camera di Commercio di Milano, MonzaBrianza e Lodi – 1° Semestre 2021**
 non rilevati
- **Borsino Immobiliare – dicembre 2021**
 capannoni: **min. 2,27 €/mq/mese**
 magazzini: **min. 2,14 €/mq/mese**

Considerando un importo medio di **2,30 €/mq/mese**, escludendo la superficie dell'area esterna e considerando solo la superficie utile dei fabbricati, si ottiene: 1.766,00 m² x 2,30 €/m² x 12 mesi = **48.741,60 €/anno**.

Il canone di locazione pattuito risulta pertanto non congruo ai sensi dell'art. 2923 c.c.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre, gli immobili sono interamente pignorati.

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Si richiama quanto indicato: al § 7.1 con riferimento alla destinazione urbanistica dell'area come da P.G.T.; al § 7.2 relativamente alla situazione edilizia, relative irregolarità e problematiche; al § 7.4 circa la situazione catastale. Si rimanda, in particolare, alle eventuali problematiche di inquinamento dei suoli e conseguente necessità di interventi di bonifica, allo stato non quantificabili in assenza di puntuali indagini ambientali, evidenziate al § 7.2.

Si richiama il § 5.1 con riferimento alla servitù di passaggio pedonale e carraio sulla futura nuova strada da realizzare sul confine ovest del compendio, con conseguente necessità di definizione e regolamentazione dell'accesso carraio esistente su tale lato in accordo con i confinanti.

ALLEGATI ALLA RELAZIONE PERITALE

1 **Documentazione catastale**

- 1.1 Catasto Terreni: estratto di mappa in atti e visura storica terreno al foglio 15, mappale 24
- 1.2 Catasto Terreni: tipo mappale presentato in data 21/11/1986 prot. n. 043429

- 1.3 Catasto Fabbricati: planimetria e visura storica in atti
- 2 **Documentazione fotografica**
 - 2.0 Area esterna
 - 2.1 Edificio 1
 - 2.2 Edificio 2
 - 2.3 Edificio 3
 - 2.4 Edificio 4
 - 2.5 Edificio 5 (demolito)
 - 2.6 Edificio 6
 - 2.7 Edificio 7
 - 2.8 Edificio 8
 - 2.9 Edificio 9
 - 2.10 Edificio 10
 - 2.11 Edificio 11
 - 2.12 Edificio 12
- 3 **Documentazione in merito allo stato occupativo**
 - 3.1 Risposta Agenzia delle Entrate, UT MI 4
 - 3.2 Contratto di locazione n. 5942 stipulato il 15/07/2016 e registrato il 21/07/2016
 - 3.3 Contratto di locazione n. 7380 stipulato il 01/10/2020 e registrato il 15/10/2020
- 4 **Provenienza**
 - 4.1 Atto di compravendita Notaio Dario Cortucci di Milano del 25/03/2015 rep. 38205/15724
 - 4.2 Atto di compravendita Notaio Massimo Linares di Milano del 21/12/2007 rep. 24334/11828
 - 4.3 Atto di compravendita Notaio Folco Schiavo di Milano del 25/07/1986 rep. 103564/1741
- 5 **Documentazione ipocatastale ventennale**: certificazione notarile in atti; duplo nota di trascrizione pignoramento; ispezioni ipotecarie per soggetti e per immobile
- 6 **Documentazione urbanistica**: Certificato di Destinazione Urbanistica del 18/10/2021
- 7 **Documentazione Edilizia**
 - 7.0 Domanda di Condono n. 3816 del 02/04/1986 e Concessione Edilizia in sanatoria n. 138 del 09/05/1989: documentazione generale
 - 7.1 Domanda di Condono n. 3816 del 02/04/1986 e Concessione Edilizia in sanatoria n. 138 del 09/05/1989: documentazione Edificio 1
 - 7.2 Domanda di Condono n. 3816 del 02/04/1986 e Concessione Edilizia in sanatoria n. 138 del 09/05/1989: documentazione Edificio 2
 - 7.3 Domanda di Condono n. 3816 del 02/04/1986 e Concessione Edilizia in sanatoria n. 138 del 09/05/1989: documentazione Edificio 3
 - 7.4 Domanda di Condono n. 3816 del 02/04/1986 e Concessione Edilizia in sanatoria n. 138 del 09/05/1989: documentazione Edificio 4
 - 7.5 Domanda di Condono n. 3816 del 02/04/1986 e Concessione Edilizia in sanatoria n. 138 del 09/05/1989: documentazione Edificio 5
 - 7.6 Domanda di Condono n. 3816 del 02/04/1986 e Concessione Edilizia in sanatoria

- ria n. 138 del 09/05/1989: documentazione Edificio 6
- 7.7** Domanda di Condonò n. 3816 del 02/04/1986 e Concessione Edilizia in sanatoria n. 138 del 09/05/1989: documentazione Edificio 7
- 7.8** Domanda di Condonò n. 3816 del 02/04/1986 e Concessione Edilizia in sanatoria n. 138 del 09/05/1989: documentazione Edificio 8
- 7.9** Domanda di Condonò n. 3816 del 02/04/1986 e Concessione Edilizia in sanatoria n. 138 del 09/05/1989: documentazione Edificio 9
- 7.10** Domanda di Condonò n. 3816 del 02/04/1986 e Concessione Edilizia in sanatoria n. 138 del 09/05/1989: documentazione Edificio 10
- 7.11** Domanda di Condonò n. 3816 del 02/04/1986 e Concessione Edilizia in sanatoria n. 138 del 09/05/1989: documentazione Edificio 11
- 7.12** Domanda di Condonò n. 3816 del 02/04/1986 e Concessione Edilizia in sanatoria n. 138 del 09/05/1989: documentazione Edificio 12
- 7.13** Denuncia di Inizio Attività n. 136 del 20/11/2009
- 8** Comunicazione del Comune di Vimodrone - Settore Regolazione e Gestione Del Territorio prot. n. 0019332 del 29-11-2021
- 9** Copia privacy elaborato di stima
-

La sottoscritta arch. Alessandra Testa dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione relativa al LOTTO UNICO composta di n. 29 (ventinove) pagine, oltre la copertina, a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia alla debitrice via posta ordinaria e al Creditore a mezzo PEC.

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

Con ossequio,

Milano li: 10/12/2021

L'Esperto Nominato
arch. Alessandra Testa

