

**Tribunale di Milano**  
Sezione II Civile

**Fallimento MAC S.r.l.**

**R.G. 148/2019**

Giudice Delegato: **Dott. Sergio Rossetti**

Curatore: **Avv. Andrea Merlo**

**RELAZIONE DI STIMA**

*aggiornamento e revisione*

**LOTTO 02**

Aree urbane in Rozzano (MI), Via Cassino Scansio



La presente perizia sostituisce la precedente in data 05.06.2023 per estensione dei beni oggetto di stima. Si rimanda alle successive analisi, con particolare riferimento all'aggiornamento dei criteri di stima alla luce delle modifiche introdotte dalla variante del Piano di Governo del Territorio del Comune di Rozzano (definitivamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 02.12.2023 e diventato efficace con pubblicazione sul BURL n. 10 del 06 marzo 2024).

## INDICE SINTETICO

### CORPO B

**Rozzano (MI), Via Cassino Scanasio snc**

**Area urbana**

#### DATI CATASTALI

Bene in Rozzano (MI), Via Cassino Scanasio snc

Categoria: F/1 [area urbana]

Dati Catastali: **foglio 8, mappale 102**

#### STATO OCCUPATIVO

Al sopralluogo, l'immobile è risultato occupato da soggetto terzo.

#### CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

Come da comunicazione del Curatore, non risultano contratti di locazione in essere.

### CORPO C

**Rozzano (MI), Via Cassino Scanasio snc**

**Area urbana**

#### DATI CATASTALI

Bene in Rozzano (MI), Via Cassino Scanasio snc

Categoria: F/1 [area urbana]

Dati Catastali: **foglio 8, mappale 111, subalterno 722**

#### STATO OCCUPATIVO

Al sopralluogo, l'immobile è risultato occupato da soggetto terzo.

#### CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

Come da comunicazione del Curatore, non risultano contratti di locazione in essere.

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO B****Rozzano (MI), Via Cassino Scanasio snc****Area urbana****1.1. Descrizione del bene**

Area urbana, posta in adiacenza al complesso residenziale "ex-Riseria" (Condominio Via Cassino Scanasio nn. 6-8-10-12) e al Condominio di Via Cassino Scanasio n. 4, perimetrata a nord da aree di proprietà dell'ente competente della Tangenziale Ovest (Milano Serravalle), in adiacenza a ponte della stessa, oltre a tratti tombinati delle Rogge Benzona e Ballina (che scorrono sotto l'area stessa), a est dalla SP35, a ovest dal mappale 32 di altra proprietà con sottostante Roggia Brianzona tombinata e dall'Alzaia Naviglio Pavese. L'accesso avviene da area urbana al foglio 8, mappale 111, sub. 722 (CORPO C). Al sopralluogo è risultata impropriamente inclusa nella porzione recintata insieme al sub. 722, anche parte del mappale 111 sub. 721, bene comune non censibile, di proprietà del Condominio "La Riseria" e piccola porzione di marciapiede della SP35.

**1.2. Quote e tipologia del diritto**

Piena proprietà di MAC S.r.l., con sede in Pieve Emanuele (MI), C.F. 04677190961.

**1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Rozzano come segue (All. A.1):**

Intestati: MAC S.r.l., con sede in Milano, C.F. 04677190961, per la piena proprietà.

Dati identificativi: **foglio 8 mappale 102**

Dati classamento: categoria F/1 - consistenza 613 m<sup>2</sup> (nessuna rendita in quanto area urbana).

Indirizzo: Via Cassino Scanasio snc.

Dati derivanti da: costituzione del 21/02/2007 - pratica n. MI0137137 (n. 1113.1/2007).

**1.4. Coerenze**

Di contorno da nord in senso orario, con riferimento alla planimetria catastale, all'estratto di mappa e all'elaborato planimetrico (salvo errori e come meglio in fatto): mappale 34, Roggia Benzona (tombinata), mappale 8, Roggia Ballina (tombinata), SP35, mappale 111 sub. 722, mappale 111 sub. 721, mappale 32.

**CORPO C****Rozzano (MI), Via Cassino Scanasio n. 6****Area urbana****1.5. Descrizione del bene**

Area urbana, posta in adiacenza al complesso residenziale "ex-Riseria" e al Condominio di Via Cassino Scanasio n. 4, inclusa nella porzione recintata di cui al foglio 8, mappale 102 (CORPO B), insieme, impropriamente, a parte del mappale 111 sub. 721, bene comune non censibile, intestato al Condominio "La Riseria".

### 1.6. Quote e tipologia del diritto

Piena proprietà di MAC S.r.l., con sede in Pieve Emanuele (MI), C.F. 04677190961.

### 1.7. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Rozzano come segue (All. A.2):

Intestati: MAC S.r.l., con sede in Milano, C.F. 04677190961, per la piena proprietà.

Dati identificativi: **foglio 8 mappale 111 subalterno 722**

Dati classamento: categoria F/1 - consistenza 100 m<sup>2</sup> (nessuna rendita in quanto area urbana).

Indirizzo: Via Cassino Scanasio n. 6 - PT.

Dati derivanti da:

- variazione del 23/07/2010 - pratica n. MI0583864 - unità afferenti edificate su area urbana (n. 47754.1/2010) – derivante dal precedente sub. 702 di 934 m<sup>2</sup>;

Si rimanda al § 7.3 per le variazioni catastali antecedenti.

### 1.8. Coerenze

Di contorno da nord in senso orario, con riferimento alla planimetria catastale, all'estratto di mappa e all'elaborato planimetrico (salvo errori e come meglio in fatto): mappale 102, SP35, mappale 96, mappale 111 sub. 721, mappale 32.

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI (All. B)

### 2.1. Descrizione sommaria di quartiere e zona

Comune di Rozzano, Cassino Scanasio, in adiacenza a complesso residenziale, all'Alzaia Naviglio Pavese, alla SP35 dei Giovi e all'uscita/immissione alla A50 - Tangenziale Ovest Milano.

### 2.2. Caratteristiche descrittive

#### Accesso

L'accesso alle due aree avviene esclusivamente dalla SP35 attraverso il CORPO C (area urbana al foglio 8, mappale 111, sub. 722) con cancello carraio (**freccia rossa** nell'immagine sottostante).

In merito all'accesso, la sottoscritta prendeva contatti, in sede di prima stesura dell'elaborato, con Città Metropolitana di Milano, che ha la competenza sulla SP35 (ex SS35), per comprendere se l'attuale accesso sia stato regolarmente autorizzato, stante la presenza di altro accesso carraio, dell'attiguo mappale 96, a distanza inferiore di quella prevista dal Codice della Strada. A seguito di confronto telefonico, veniva indicato dalla Responsabile dell'Area Infrastrutture, Settore Strade e Infrastrutture per la Mobilità Sostenibile, Servizio Innovazione Tecnologica, autorizzazioni trasporti eccezionali e cartellonistica, che l'accesso carraio sul sub. 722 del mappale 111 non è stato autorizzato. Altresì verbalmente era riferito che l'accesso non è autorizzabile ai sensi del Codice della Strada e non risulta autorizzabile altro accesso all'area nel lato a confine con la SP35.

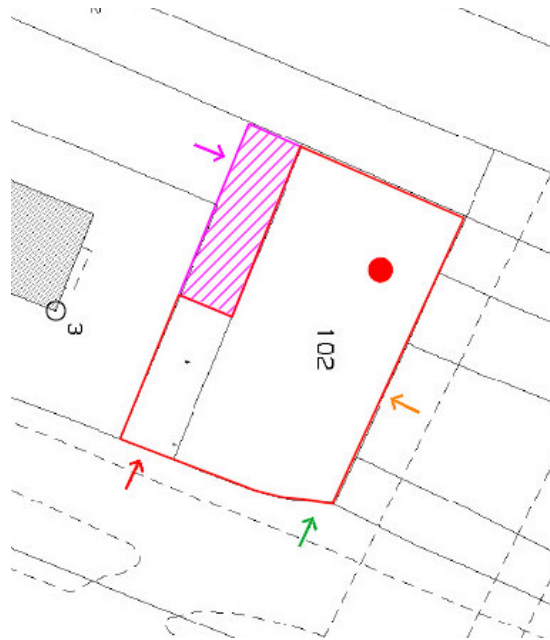
Si richiedeva, per completezza di informazioni, al fine di avere formale parere espresso dell'Ente, riscontro scritto in merito a quanto verbalmente riferito. L'Ente non dava risposta alle richieste via pec. A seguito di nuovo contatto telefonico, veniva indicato che non si

sarebbe dato riscontro senza istanza di accesso agli atti documentali. A seguito dell'istanza richiesta, formalizzata dalla sottoscritta, in data 16.01.2025 Città Metropolitana - Area Infrastrutture, Settore Strade e Infrastrutture per la Mobilità Sostenibile - comunicava quanto segue **(All. H.3)**:

«Con riferimento alla Vostra richiesta [...] relativa ad ottenere copia di documentazione inerente i mappali 111 e 102 del Foglio 8 del Comune di Rozzano, si comunica che la ricerca effettuata non ha prodotto risultati.

Si rileva inoltre, riguardo alla richiesta in oggetto, la possibilità della regolarizzazione di un unico accesso che comprenda entrambi i mappali».

Dunque veniva confermata l'insussistenza di autorizzazione all'accesso carraio. Per quanto concerne lo stato in essere, la risposta risulta in contrasto con quanto verbalmente riferito, aprendo la strada alla possibilità di regolarizzazione di un unico accesso per entrambi i mappali. Si rimanda comunque ai vincoli derivanti da quanto stabilito dall'articolo 22 del D.lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Codice della Strada), anche in termini di sanzioni per accesso irregolare, e dagli articoli 44-45-46 del relativo Regolamento di attuazione.



### Consistenza

L'area è attualmente recintata, includendo, oltre al **CORPO B** e al **CORPO C**, oggetto della presente relazione, impropriamente anche parte del sub. 721 del mappale 111 (**porzione tratteggiata in rosa**). Tale bene è "bene comune non censibile" di proprietà dell'attiguo Condominio "ex-Riseria": è presente cancello carraio (**freccia rosa**) verso la restante porzione del mappale 111.

L'area è risultata recintata con paletti e rete metallica (e con rete elettrosaldata verso l'Alzaia del Naviglio). Verso la SP35 lo spigolo individuato nell'immagine soprastante con **freccia verde** risulta recintato ad angolo retto, andando così a includere impropriamente una piccola porzione non di proprietà.

In merito alle recinzioni, sussistono divieti concernenti la fascia di rispetto del Naviglio Pavese (come riferito da Consorzio Villoresi) e la fascia di rispetto stradale (come riferito da Città Metropolitana e Milano Serravalle).

### Stato dell'area al sopralluogo

La superficie dell'area è risultata interamente asfaltata. Si sono riscontrate anche porzioni con basamento in cemento.

Sono stati realizzati, dall'attuale occupante dell'area, manufatti di varia natura (volumi in

lamiera e/ in legno, struttura in tubi innocenti e ferro) non regolamentari e che andranno rimossi. Non è stato possibile accedere all'interno degli stessi.

Si rileva presenza di apparecchi illuminanti collegati a rete elettrica. A seguito di confronto con l'Amministratore dell'attiguo Condominio di Via Cassino Scanasio n. 4, lo stesso ha riferito che l'allaccio alla rete elettrica dell'occupante avviene con contatore posto nel gruppo contatori del Condominio al civico 4 (riferiva anche di aver richiesto al gestore dell'energia di spostare lo stesso ma che il gestore abbia riferito non essere possibile altra installazione). Si rileva presenza di manufatto con mattoni forati nell'angolo sud-est, con tubo che permette il passaggio di cavi elettrici sotto l'asfalto dell'ingresso carraio al mappale 111 sub. 722 sino al confinante mappale 96. I cavi elettrici sono portati, in condizione posticcia e pericolosa, dall'albero a confine verso un palo all'interno dell'area.

Sono altresì presenti sull'area molteplici veicoli e strumentazioni dell'occupante e svariati materiali (legname, taniche, bidoni, pneumatici, materiali edili, rifiuti vari, ecc.) stoccati nell'area. Rilevati alcuni materiali, ma in maniera notevolmente ridotta rispetto al primo sopralluogo, nei terreni attigui di proprietà di Milano Serravalle (in violazione della normativa vigente).

### Rogge

Da indagini effettuate dalla sottoscritta a seguito di confronto tra la mappa catastale e l'atto di compravendita antecedente, emerge la sussistenza, sotto l'area in esame, di due rogge tombinate.

Sia nel titolo di provenienza antecedente con cui ██████████ in data 23.12.2002 acquistava il compendio industriale censito al foglio 8, mappale 11, sub. 725 (che includeva allora anche l'area oggetto di analisi), sia nel titolo di provenienza a MAC S.r.l. del 05.12.2005, con cui la stessa acquista il compendio industriale censito al foglio 8, mappale 11, sub. 725, da cui deriverà il mappale 111 (quando però l'area oggetto di analisi, al foglio 8, mappale 102, era già stata frazionata al catasto terreni in data 03.03.2005 e sarà oggetto dell'atto del 27.02.2007), sono richiamati i seguenti titoli edilizi:

- tombinatura della Roggia Benzona con C.E. n. 4108 del 30.05.1995, con impegnativa in data 13.06.1995 n. 19279 e in data 30.07.1997 n. 4667 per manutenzione;
- tombinatura del colatore fronte SS35 con C.E. n. 4326 del 14.04.1999 e autorizzazione ANAS.

Da informazioni assunte sotto l'area in esame scrono due rogge, Benzona, sopra richiamata, e Ballina, non citata nei titoli. Nessuna informazione in merito al colatore che, da informazioni fornite telefonicamente sia da parte dell'Amministratore di Milanofiori, sia da parte di Consorzio Villorosi, non dovrebbe correre nel tratto relativo al terreno oggetto di analisi.

La sottoscritta, in sede di prima stesura dell'elaborato, provvedeva a ricercare i titolari nonché manutentori di tali rogge che, seppur tombinate, non sono dismesse. Il Comune di Rozzano indicava come referente il Dott. Gianfranco Miglioli. Si provvedeva a prendere contatti con il medesimo che comunicava via mail in data 29.05.2023 quanto segue:

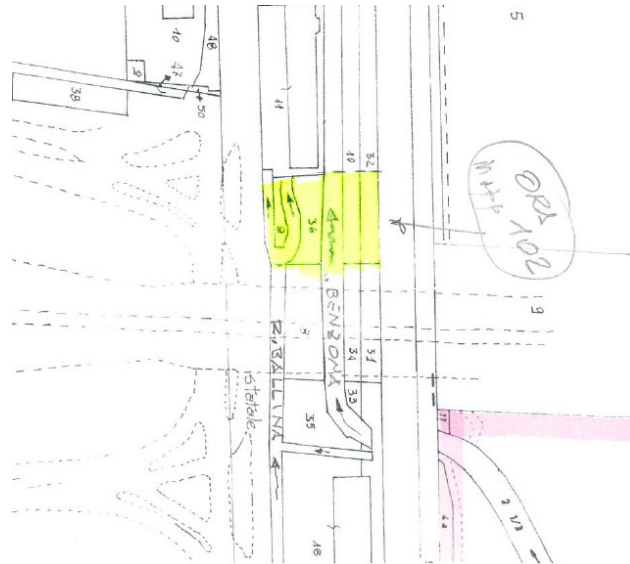
- Roggia Ballina:

*«la Roggia Ballina interessa a due soli utenti e cioè: società ██████████ (gruppo ██████████ titolare del 56% e sig.ra ██████████ (imp. agricola) titolare del 44 %. Il sottoscritto Regolatore cura le questioni tecnico-amministrative dell'utenza, compresa la gestione delle manutenzioni del cavo e la stesura di eventuali convenzioni riguardanti richieste di modifiche della servitù attiva di acquedotto (tombinature, deviazioni, scarichi ecc...)».*

- Roggia Benzona:

*«il mapp. 102 del fg. 8 di Rozzano, interessato dalla tombinatura di R. Benzona, è ricompreso nel tratto di alveo che nel 1979 gli Utenti titolari del diritto attivo di acquedotto - con convenzione 20 marzo a rogito Notaio Cesare Chiodi Daelli - hanno ceduto a varie società del Centro Milanofiori. Per maggiore chiarezza uni-*

sco fotocopie di stralci della planimetria 6-10-78 allegata alla suddetta convenzione: il tratto ceduto è quello compreso fra i punti indicati con A (sottopasso autostrada Mi-Serravalle) e B (sottopasso SS dei Giovi). L'Utenza da me rappresentata, in quel tratto, ha ceduto a Milanofiori tutti i diritti e gli oneri di manutenzione ecc... sul sedime dell'alveo, ma con l'obbligo della cessionaria di ricevere le acque di Roggia Benzona provenienti dal punto A e vettoriarle fino al punto B (max 2500 l/sec). [...] Da ultimo significo che eventuali convenzioni per la tombinatura/spostamento dei suddetti alvei devono essere concordate con Milanofiori».



La sottoscritta provvedeva a prendere dunque contatti con il Consorzio Milanofiori e con il relativo Amministratore, il quale confermava la competenza per la Roggia Benzona, trasmettendo atto di Convenzione con il Consorzio Notaio Cesare Chiodi Daelli del 20.03.1979 rep. 5866 trascritto a Milano 2 in data 13.04.1979 ai nn. 22587/18715 (**All. H.2**). Si evidenzia che nel rogito viene indicata la cessione con riferimento all'80% della titolarità: da confronto con il dott. Miglioli, all'epoca del rogito la titolare del restante 20% non fu presente all'atto.

Il Consorzio Est Ticino Villorosi riferiva, in merito alla Roggia Brianzona, che scorre sotto il mappale 32, a ovest del bene oggetto di analisi, come segue (**All. H.1**):

*«Per quanto concerne la Roggia tombinata presente adiacentemente al Naviglio Pavese e denominata "Roggia Brianzona", la stessa non fa parte del reticolo di competenza del Consorzio, così come individuato nell'allegato C della D.G.R. 14.12.2020 n. XI/4037 e nell'allegato A del Regolamento Consortile di Gestione della Polizia Idraulica approvato con D.G.R. n. X/6037 del 19.12.2016; trattasi probabilmente di un'adacquatrice privata ma lo scrivente non ha alcuna informazione in merito alla sua competenza. Si allega planimetria dove può evincersi la sua collocazione, per quanto in possesso del Consorzio».*

Quanto sopra salvo modifiche intercorse nei soggetti gestori. Il Comune di Rozzano in data 30.01.2025 ha indicato quale Gestore della Roggia Benzona ancora il Dott. Gianfranco Miglioli.

**Avvertenza.** Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni aggiornate inerenti alle relative incombenze a suo carico.

### **Varco carraio verso i terreni di Milano Serravalle**

Si è rilevato varco carraio verso il mappale 8 (**freccia arancione**), mappale di proprietà dell'ente gestore della Tangenziale Ovest (Milano Serravalle). Lo stesso varco si scorge di-

rimpetto a confine tra il mappale 8 e il mappale 35 di altra proprietà. La sottoscritta, in sede di prima stesura dell'elaborato, prendeva contatti con la Milano Serravalle, chiedendo se sussistessero vincoli o servitù di passaggio nei loro confronti. L'Ente rispondeva riferendo che non sussiste nessuna servitù di passaggio:

*«per Serravalle non ci sono i presupposti di un accesso da tale area per accedere sulle nostre proprietà, anche perché le squadre di manutenzione (sentito al riguardo il responsabile) accedono dal lato opposto passando dal parcheggio [REDACTED] per gli interventi di manutenzione del viadotto della tang ovest».*

Veniva inoltre indicato che il cancello carraio era stato installato su indicazione dell'ente gestore delle acque per garantire la continuità di passaggio (veniva dato il riferimento di AIPO – Agenzia interregionale per il fiume Po). Veniva altresì telefonicamente indicato che era sorto un problema con l'occupante in quanto lo stesso stoccava materiali di varia natura nelle aree di proprietà della Milano Serravalle e dunque la stessa aveva recintato l'area per evitare soste e/o depositi indesiderate/i era stata recintata.

La sottoscritta prendeva contatti con l'AIPO ma i referenti contattati indicavano come gestore delle acque il Consorzio di Bonifica Est Ticino Villoresi.

A seguito di contatto con tale Consorzio, in sede di prima stesura dell'elaborato, veniva riferito che l'Ente non ha alcuna servitù di passaggio sull'area perché per la manutenzione dell'Alzaia, ai mappali 31 e 32, accede da sud. Veniva peraltro evidenziato che non è ammesso alcun tipo di recinzione nella fascia di rispetto e ogni intervento che interessa la stessa deve essere sottoposto ad autorizzazione del Consorzio. In data 01.06.2023 il Consorzio rispondeva alla sottoscritta come segue **(All. H.1)**:

*«[...] sui terreni limitrofi ai canali è prevista una fascia di rispetto, individuata nel caso in questione, in misura pari a 10 metri misurati dal ciglio di sponda o dal piede esterno dell'argine in rilevato; tale fascia di rispetto ha una destinazione preminente a pertinenza idraulica ossia a bene strumentale alla gestione e manutenzione dei canali nonché al passaggio dei mezzi consortili e di servizio: di conseguenza è obbligo da parte dei proprietari di tali terreni e degli usufruttuari e/o conduttori degli stessi - a norma, sia del Regolamento di Gestione della Polizia Idraulica consortile che del Regolamento Regionale - lasciare agli operatori del consorzio di bonifica e ai loro mezzi libero passaggio per ogni necessità di lavoro o di vigilanza.*

*Conseguentemente all'interno della fascia di rispetto sono previsti, a norma dei Regolamenti citati, una serie di divieti, tra i quali la realizzazione di qualunque opera e l'apposizione di recinzioni; sono fatte salve le recinzioni amovibili, poste a non meno di 5 metri, la cui apposizione deve essere oggetto di atto autorizzativo da parte del Consorzio in qualità di autorità di Polizia Idraulica del canale.*

*Posto quanto sopra con riguardo allo stato dei luoghi si comunica che, da verifiche effettuate dai tecnici consortili, i cancelli ai quali Lei fa riferimento risultano collocati al di fuori della fascia di rispetto del Naviglio di Pavia, come sopra indicata e pertanto per la loro apposizione non era e non è necessario il rilascio di atto autorizzativo da parte del Consorzio; non è stato possibile determinare se gli stessi siano stati così posti a seguito, di una interlocuzione, a suo tempo, con i nostri uffici.*

*Si evidenzia, invece, che sul mappale 102 del foglio 8, intestato alla Società fallita, a confine con il mappale 32 foglio 8, intestato a Regione Lombardia, risulta collocata in fascia di rispetto una recinzione; per tale recinzione non è stato rinvenuto alcun atto autorizzativo rilasciato dal Consorzio, conseguentemente l'apposizione della stessa risulta essere non autorizzata, e potrebbe altresì, per le sue caratteristiche, non essere autorizzabile, conseguentemente non potendo essere sanata la posizione, tale recinzione andrebbe eliminata»*

La sottoscritta prendeva nuovamente contatto con Milano Serravalle per chiedere se vi fossero aggiornamenti da parte della stessa in merito alle aree oggetto di analisi e ogni altra informazioni utili da indicare in perizia. Veniva risposto in data 11.02.2024 che: "Serravalle non vanta nessuna servitù di nessuna sorta su dette aree".

### **Rete acque bianche e nere**

Si è rilevata presenza di tombini per lo scolo dell'acqua piovana e una porzione recintata in cui sono situate pompe DAB (**cerchio rosso** nell'immagine soprastante).



L'occupante riferiva essere pompe dell'attiguo Condominio "La Riseria", oggetto di periodica manutenzione. La sottoscritta ha preso dunque contatto con l'Amministrazione del Condominio chiedendo se l'area ricada nella gestione condominiale e altresì delucidazioni circa le pompe, eventuali servitù e loro manutenzione. L'Amministrazione riferiva che l'area non è gestita dal Condominio e, in merito alle pompe, che "non essendo una zona da noi gestita, non sappiamo dare indicazioni".

La scrivente, in sede di prima stesura dell'elaborato, richiedeva dunque informazioni al manutentore degli impianti, indicato telefonicamente dall'Amministrazione di Condominio, il quale confermava, come riferito dall'occupante, che tali pompe servono il complesso condominiale. Riferiva inoltre che è presente anche vasca di raccolta delle acque reflue e le pompe hanno funzione di sollevamento e allontanamento delle stesse, spingendo le acque nere fino allo scarico fognario più vicino (Assago). Il manutentore richiamava l'attenzione su un problema di pendenza della rete che, in caso di problematica nel funzionamento delle pompe di sollevamento, creerebbe un allagamento in tutti i box del complesso (problema che, riferiva, è legato anche all'acqua di falda per la quale sono presenti nel complesso altre pompe di sollevamento).

A seguito di accesso agli atti, si sono rilevate grafiche del sistema fognario previsto, dove le pompe, indicate come "pompe di sollevamento acque disoleate", sono effettivamente posizionate sull'area in oggetto unitamente alla rete delle acque nere con punto di distacco dalla proprietà per allaccio alla rete pubblica. Altresì è raffigurata rete acque piovane, con tombini di scolo e condotti collegati a disoleatore, indi vasca di raccolta per irrigazione. Alla stessa vasca di raccolta risultano collegati tre sistemi di "troppo pieno" per la roggia.

Il Consorzio Villorosi richiamava la sussistenza di Nulla Osta chiesto dalla MAC S.r.l. per posa e mantenimento di tubazioni fognarie però in area demaniale, evidenziando come ogni intervento in fascia di rispetto debba passare da autorizzazione dello stesso. La Concessione ha riguardato:

*«[...] l'apposizione e il mantenimento di una tubazione fognaria interrata lungo la banchina sinistra del Naviglio Pavese nel Comune di Rozzano in area di proprietà del Demanio Regionale contraddistinta in catasto con i mappali 32, 31 e 2 del foglio 8. Si precisa che su richiesta della MAC s.r.l., pervenuta a luglio del 2011, la concessione è stata intestata al Condominio La Riseria di Rozzano, Via Cassino Scanasio 6/8/10».*

Dunque non risulta richiesta autorizzativa per la localizzazione dell'area pompe di sollevamento: da verifica tramite satellite, le stesse parrebbero posizionate a una distanza non inferiore a metri 10 dal ciglio di sponda. La sottoscritta, a fronte dello stato dei luoghi, non ha potuto rilevare puntualmente la misura. Tuttavia il Consorzio non ha indicato nulla a riguardo a fronte della comunicazione fornita. Nessuna informazione da parte degli altri Enti.

### **Condizioni generali**

L'area si presenta in condizioni scarse.

#### **2.3. Certificazione energetica**

Non attinente.

#### **2.4. Dichiarazioni di conformità degli impianti**

Con riferimento alle pompe di sollevamento rinvenute sull'area, le stesse fanno capo al Condominio attiguo ma non è stata fornita dall'Amministrazione alcuna informazione in merito né è stata rintracciata documentazione nei documenti resi disponibili dagli Uffici comunali. In merito all'allaccio alla rete elettrica, quanto rilevato risulta inidoneo. Non è noto se i manufatti realizzati sull'area presentino altre dotazioni impiantistiche irregolarmente realizzate.

**2.5. Certificazioni di idoneità statica**

Non attinente.

**2.6. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

Le aree sono accessibili.

**3. STATO OCCUPATIVO****3.1. Detenzione dei beni**

Il primo accesso è stato effettuato in data 13.03.2023 alla presenza del Curatore Avv. Merlo e dell'occupante. Il secondo accesso è stato effettuato in data 16.12.2024, sempre alla presenza del Custode, in accordo con l'occupante.

**3.2. Esistenza contratti di locazione**

Come riferito dal Curatore, non presenti contratti di locazione che interessano il bene, occupato senza titolo. Fornito al Curatore dall'occupante preliminare di compravendita non trascritto del 15.09.2017 con riferimento all'area al mappale 102 e a parte del mappale 111, descritta come "attualmente adibita a posti auto" e "non edificabile".

**4. PROVENIENZA****4.1. Attuale proprietà**- **CORPO C****dal 05 dicembre 2005 a oggi**

**MAC S.r.l.**, con sede in Milano (MI), C.F. 04677190961, per la piena proprietà.

In forza di atto di compravendita Notaio Giancarlo Orrù di Rozzano in data 05.12.2005 rep. 114160/11987, trascritto a Milano 2 in data 12.12.2005 ai nn. 185578/94114 **(All. C.3)**. Vende: [REDACTED]

I beni compravenduti sono così descritti: "*fabbricato industriale-residenziale comporta da: fabbricato industriale a tre piani fuori terra, comprendente anche appartamento ai piani terra e primo, il tutto con cabina elettrica e annesse aree di pertinenza; due porzioni di terreno*".

I beni sono indicati così censiti: fabbricato e appartamento, NCEU **foglio 8, mappale 11, subalterno 725** (D/7) e 712 (A/4); **aree di pertinenza, NCT foglio 8, mappale 11 (ha 00.48.66 in forza di frazionamento in data 3 marzo 2005 prot. 210643)**; terreni, NCT foglio 14, mappali 6 e 280. Il CORPO C costituiva parte di tali pertinenze.

Il complesso al sub. 725 con relative pertinenze è acquistato a seguito del frazionamento in data 03.03.2005 prot. 210643 con il quale il mappale 102 è stato stralciato dall'originario mappale 11 (sarà infatti oggetto della compravendita successiva del 27.02.2007). Le coerenze dei fabbricati e delle aree di pertinenza sono infatti così indicate in un solo corpo:

*«mapp. 102, strada statale dei Giovi (Via Cassino Scanasio), mapp. 96, strada statale dei Giovi, ponte pubblico carraio, mapp. 32 (strada alzaia)».*

Si legge al paragrafo "Costituzione di servitù":

«La Società MAC S.r.l. costituisce a carico dell'area di pertinenza come sopra acquistata al mapp. 11 ed a favore del terreno distinto al NCT al f. 8, mapp. 102 Ha 00.06.13 di proprietà della ██████████ che come sopra rappresentata accetta, servitù perpetua e gratuita di passaggio pedonale e carraio, che dovrà essere esercitata a spese della proprietà dominante sulla striscia del mappale servente a nord, confinante con il fondo dominante. Confini del fondo dominante, da Nord in senso orario: mapp. 34, altro mappale, mapp. 8, altro mappale, strada statale, mapp. 11 e 32. La servitù potrà essere esercitata, per accedere alla strada statale, solo dopo che la parte proprietaria del fondo dominante avrà realizzato a sua cura e spese un idoneo passo carraio, regolarmente autorizzato, dotato di cancello».

Altresì vengono richiamate:

- la tombinatura della Roggia Benzona con C.E. n. 4108 del 30.05.1995, con impegnativa in data 13.06.1995 n. 19279 e in data 30.07.1997 n. 4667 per manutenzione;
- la tombinatura del colatore fronte SS35 con C.E. n. 4326 del 14.04.1999 e autorizzazione ANAS.

- **CORPO B**

**dal 27 febbraio 2007 a oggi**

**MAC S.r.l.**, con sede in Milano (MI), C.F. 04677190961, per la piena proprietà.

In forza di atto di compravendita Notaio Giancarlo Orrù di Rozzano in data 27.02.2007 rep. 133836/14412, trascritto a Milano 2 in data 08.03.2007 ai nn. 35305/18688 **(All. C.1)**. Vende: ██████████

Il bene compravenduto è così descritto: "terreno non edificabile censito al N.C.E.U. al **foglio 8, mapp. 102**, p. T, mq 613, già parte del mapp. 11 del f. 8 del N.C.T.". Le coerenze sono così indicate: «mapp. 34, altro mappale, mapp. 8, altro mappale, strada statale, mapp. 11 e 32»

Al paragrafo "Garanzie" si legge: «le parti danno atto che la servitù di passaggio trascritta a Milano 2 il 12 dicembre 2005 ai n.ri 185.579/94.115 si estingue a seguito della "confusione" sia del fondo dominante (mapp. 102) che di quelli serventi in capo alla società MAC S.r.l.».

**4.2. Precedenti proprietà**

**dal 23.12.2002**

██████████ per la piena proprietà.

In forza di atto di compravendita Notaio Alfredo Aquaro di Milano, in data 23.12.2002, rep. 113868/32069, trascritto a Milano 2 ai nn. 3692/2708 in data 10.01.2003 **(All. C.2)**. Vende: ██████████

La sottoscritta ha provveduto a prendere visione del titolo presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano. Il bene compravenduto, originario degli attuali, è, tra maggior consistenza, il fabbricato industriale D/7 al **foglio 8, mappale 11, subalterno 725**. Le coerenze indicate sono: mappale 32, mappali 31, 34 e 8, SS35, mappale 11 sub. 724, collegamento all'Alzaia.

Nell'atto si legge che:

- risulta costituita servitù ai sensi dell'art. 1062 c.c. attiva e passiva a reciproco favore e carico delle unità compravendute e della proprietà al mappale 96 per il passaggio di impianti pubblici e privati e loro manutenzione (al servizio di tutte le unità e degli erogatori di pubblici servizi quali ENEL, TELECOM, AMA, CAP);



data 05.12.2005 rep. 114160/11987 relativo all'istituzione di servitù a favore dei beni al foglio 8, mappali 11, subalterni 725 e 712 (fondo servente) e contro il bene al mappale 102 (fondo dominante), estinta a seguito dell'atto in data 27.02.2007 rep. 133836/14412 (All. D.6).

- Si evidenzia che la Convenzione per l'attuazione del piano attuativo relativo alle aree e agli edifici del complesso denominato "ex Riseria" sito lungo la Strada Provinciale n. 35 dei Giovi, di cui all'atto Notaio Giancarlo Orrù in data 30.07.2007 rep. 139145/15364 (All. D.7), di cui non si è riscontrata trascrizione, si riferisce ai beni acquistati da MAC S.r.l. con atto Notaio Giancarlo Orrù di Rozzano il 5 dicembre 2005 rep. 114.160/11.987 (trascritto a Milano il 12.12.2005 ai n.ri 185.578/94.114). Dovrebbe dunque trattarsi dei beni al foglio 8, mappale 11, subb. 725 e 712. Parrebbe dunque incluso il CORPO C (foglio 8, mappale 111, sub. 722) ma non il CORPO B (foglio 8, mappale 102), frazionato dal mappale 11 in data 03.03.2005, come peraltro indicato nell'Allegato B all'atto di Convenzione "Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale n. 50 del 04.04.2007". Tuttavia nelle coerenze indicate in Convenzione si legge: «i citati terreni confinano da Nord in senso orario con: mapp. 34 del f. 8, roggia Brianzona, mapp. 8 del f. 8, strada provinciale, scaricatore roggia Balina, roggia Brianzona, mapp. 5 del f. 14, roggia». All'articolo 3 si legge:

*«In adempimento di quanto prescritto dall'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale per i nuovi punti di vendita, l'Operatore si impegna altresì a costituire, contestualmente all'atto di cessione di cui al precedente paragrafo, una servitù perpetua di uso pubblico sull'area di mq. 584,5 (cinquecentottantaquattro virgola cinque) adibita a parcheggio, individuata con apposita retinatura sulla tavola n. 6/6. Anche per detta area l'Operatore garantisce che la stessa è di sua piena ed esclusiva proprietà e nella sua piena ed esclusiva disponibilità e che la stessa è libera da pesi, ipoteche, servitù (apparenti o non) e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo e natura, ad eccezione di quanto sopra citato. Con riferimento alla medesima area asservita ad uso pubblico perpetuo, da adibirsi a parcheggio, il Comune acconsente che la stessa possa essere recintata, al fine di garantirne la custodia e la sicurezza durante le ore notturne. Tale area dovrà essere aperta e accessibile al pubblico dalle ore 8,00 alle ore 20,00 dei giorni feriali e comunque sempre durante gli orari di apertura delle attività commerciali/terziarie eventualmente presenti nell'ambito di lottizzazione. L'Operatore si impegna comunque a effettuare a propria cura e spese la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area a parcheggio assoggettata a servitù perpetua di uso pubblico, secondo le indicazioni e prescrizioni che verranno via via impartite dall'ufficio tecnico comunale mediante richiesta scritta recante l'indicazione degli interventi e dei relativi tempi di realizzazione».*

La tavola 6/6 richiamata è quella allegata alla Delibera n. 104 del 25.07.2007, in sostituzione di quella allegata nella Delibera n. 50 del 04.04.2007. In tali tavole il CORPO B, precedentemente escluso in quanto non ancora di proprietà di MAC S.r.l., acquisito da MAC in data 27.02.2007, verrà incluso come porzione di parcheggio privato a uso pubblico in risposta all'art. 27 NTA per le attività non residenziali previste. Tali attività non sono state realizzate.

Da confronto verbale con l'Ufficio Tecnico del Comune di Rozzano, lo stesso non ha evidenziato alcun obbligo in merito alla realizzazione dei parcheggi stessi originariamente previsti, dato che le attività commerciali non sono state realizzate. Si evidenzia che non si dispone di parere espresso in merito da parte dell'Ente.

- Sussistono obblighi nei confronti dei seguenti Enti gestori:
  - Consorzio di Bonifica Est Ticino Villoresi, per quanto concerne la rete idrica e per ogni intervento eseguito in fascia di rispetto ai sensi del Regolamento Regionale 8 febbraio 2010 n. 3 e del Regolamento consortile di gestione della polizia idraulica del Consorzio ET Villoresi approvato con DGR 19 dicembre 2016 n. X/6037 (All. H.1);

- Milano Serravalle – Milano Tangenziali S.p.A., per ogni intervento sull'area in fascia di rispetto, per idonea autorizzazione;
- Città Metropolitana di Milano per la SP35 – ex Strada Statale dei Giovi - per ogni intervento che possa interferire con la stessa (ivi incluso l'accesso carraio). L'Ente ha rimandato al Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada (D.P.R. 495/1992) art. 26 per quanto concerne la fascia di rispetto. In merito al passo carraio attuale, insistente sul CORPO C mappale 111, sub. 722, si richiama quanto indicato al precedente § 2.2 (**All. H.3**).
- Per quanto concerne le rogge tombinate che scorrono sotto l'area oggetto di analisi, come comunicato dai Responsabili interpellati:
  - in merito alla Roggia Benzona, diritti e oneri di manutenzione spettano al Comprensorio Milanofiori, Ufficio Amministrativo, con l'obbligo di ricevere le acque di Roggia Benzona provenienti dal punto A e vettoriarle fino al punto B da parte della cessionaria - Regolatore Dott. Gianfranco Miglioli - Studio Miglioli - Via G. di Vittorio, 6 - Crema (CR); si richiama quanto citato nell'atto Notaio Cesare Chiodi del 20.03.1979 rep. 5866 (**All. H.2**).
  - in merito alla Roggia Ballina, la proprietà comunicata è di società [REDACTED] [REDACTED] per il 56% e sig.ra [REDACTED] (imp. agricola) per il 44 % (Regolatore Dott. Gianfranco Miglioli - Studio Miglioli - Via G. di Vittorio, 6 - Crema (CR) - che cura le questioni tecnico-amministrative dell'utenza, compresa la gestione delle manutenzioni del cavo e la stesura di eventuali convenzioni riguardanti richieste di modifiche della servitù attiva di acquedotto - tombinature, deviazioni, scarichi ecc...).

Quanto sopra salvo modifiche intercorse nella gestione (da confronto in data 30.01.2025 con il Comune di Rozzano, è stato confermato il Dott. Miglioli con riferimento alla Roggia Benzona).
- A fronte della rete delle acque reflue rilevata sull'area, si può ritenere presente servitù ai sensi dell'art. 1062 c.c. a favore del Condominio "La Riseria". Il Condominio di Via Cassino Scanasio n. 4, nella persona dell'Amministratore, ha riferito non sussistere servitù a favore dello stesso.

#### **Avvertenza.**

**Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi per acquisire le informazioni aggiornate relative alle incombenze a suo carico e per conoscere eventuali modifiche intercorse inerenti a vincoli/servitù/oneri verso terzi.**

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

Si rimanda alle ispezioni allegare effettuate per soggetto (**All. D.1, All. D.2, All. D.3**) e per immobili (**All. D.4.a, All. D.4.b, All. D.5**). Per gli immobili, si è proceduto come segue:

#### **CORPO B**

La sottoscritta ha effettuato ispezioni sul bene come attualmente censito (foglio 8, mappale 102) sia al NCEU sia al NCT.

Il bene, come sarà meglio indicato al successivo § 7.3, deriva dalla seguente storia catastale al NCEU:

- **foglio 8, mapp. 102 (attuale)** dal 21.02.2007: F/1 di 613,00 m<sup>2</sup> (ai terreni il mapp. 102 nasce il 03.03.2005 dal mappale 11, con analoga consistenza);
- **foglio 8, mapp. 11, sub. 725** dal 06.12.2002: D/7;
- **foglio 8, mapp. 11, subb. 723** dal 04.04.2000: F/4;

- foglio 8, mapp. 9,10,11,12,13,14,36, sub. 713 dal 15.01.1988: D/1.

---

Sul bene come attualmente censito si rilevano le seguenti formalità **(All. D.4.a)**:

- **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria**

A favore di: [REDACTED]

[REDACTED] domicilio ipotecario eletto in [REDACTED]

Contro: MAC S.r.l., con sede in Milano, C.F. 00715120150.

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario – atto Notaio Giancarlo Orrù del 24.10.2011 170185/21675.

Iscritta a: Milano 2 in data 25.10.2011 ai nn. 122018/ 26067 **(All. D.10)**.

Importo capitale: [REDACTED]

Importo ipoteca: [REDACTED]

Durata: [REDACTED]

Con atto Notaio Giancarlo Orrù del 24.06.2013 rep. 177570/23586 l'ipoteca è stata frazionata, con **annotazione di frazionamento in quota iscritta in data 03.07.2013 ai nn. 62398/8608**. Il bene CORPO B costituisce l'unità negoziale n. 31, con capitale pari a [REDACTED] e ipoteca pari a [REDACTED]. **Si evidenzia che nell'iscrizione dell'ipoteca originaria il bene oggetto di analisi non era elencato.** L'annotazione di frazionamento in quota si rileva impropriamente al Catasto Terreni sebbene l'area sia censita al Catasto Fabbricati come F1.

- **ipoteca giudiziale**

Nessuna.

- **ipoteca legale**

Nessuna.

- **Pignoramenti**

- **Pignoramento**

Nessuna.

- **Altre trascrizioni**

Si evidenzia che sul bene, impropriamente a Catasto Terreni, risultano le seguenti annotazioni di restrizione:

- ai nn. 62391/8601 del 03.07.2013 di cui all'atto Notaio Giancarlo Orrù rep. 177568/23584 del 24.06.2013, con riferimento all'ipoteca iscritta in data 20.09.2007 ai nn. 141850/37639 (atto Notaio Giancarlo Orrù del 19.09.2007 rep. 140538/15415 per concessione a garanzia di mutuo fondiario);
- ai nn. 62395/8605 del 03.07.2013 di cui all'atto Notaio Giancarlo Orrù rep. 177569/23585 del 24.06.2013, con riferimento all'ipoteca iscritta in data 29.12.2009 ai nn. 180398/36002 (atto Notaio Giancarlo Orrù del 24.12.2009 rep. 161891/19022 per concessione a garanzia di mutuo fondiario).

**CORPO C**

La sottoscritta ha effettuato ispezioni sul bene come attualmente censito (al NCEU **foglio 8, mappale 111, sub. 722**).

Il bene, come sarà meglio indicato al successivo § 7.3, deriva dalla seguente storia catastale al NCEU:

- **foglio 8, mapp. 111, sub. 722** dal 23.07.2010: F/1 di 100,00 m<sup>2</sup>;
- **foglio 8, mapp. 111, sub. 702** dal 24.07.2009: F/1 di 934,00 m<sup>2</sup>;
- **foglio 8, mapp. 111** dal 23.07.2009: F/1 di 946,00 m<sup>2</sup>;
- **foglio 8, mapp. 107** dal 07.07.2008: F/1 di 3409,00 m<sup>2</sup> (ai terreni il mapp. 107 nasce il 21.05.2008 di consistenza inferiore);
- **foglio 8, mapp. 11, sub. 725** dal 06.12.2002: D/7;
- **foglio 8, mapp. 11, subb. 723** dal 04.04.2000: F/4;
- **foglio 8, mapp. 9,10,11,12,13,14,36, sub. 713** dal 15.01.1988: D/1.

Sul bene come attualmente censito al NCEU si rilevano le seguenti formalità **(All. D.4.b)**:

- **Iscrizioni**- **Ipoteca volontaria**

A favore di: [REDACTED]

[REDACTED] domicilio ipotecario eletto in [REDACTED]

Contro: MAC S.r.l., con sede in Milano, C.F. 00715120150.

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario – atto Notaio Giancarlo Orrù del 24.10.2011 170185/21675.

Iscritta a: Milano 2 in data 25.10.2011 ai nn. 122018/ 26067 **(All. D.10)**.

Importo capitale: [REDACTED]

Importo ipoteca: [REDACTED]

Durata: [REDACTED]

**Avvertenza.** Si rilevano plurime annotazioni a margine dell'ipoteca inerenti a successivi frazionamenti in quota/restrizioni dei beni: nell'elenco delle formalità, non presente annotazione di restrizione specificatamente riferita al bene; non sono state però ispezionate tutte le annotazioni, stante la necessità di successive verifiche aggiornate.

- **Ipoteca giudiziale**

Nessuna.

- **Ipoteca legale**

Nessuna.

- **Pignoramenti**- **Pignoramento**

A favore di: [REDACTED]

[REDACTED]



Contro: MAC S.r.l., con sede in Milano, C.F. 00715120150.

Derivante da: atto esecutivo - verbale di pignoramento immobili – atto giudiziario Tribunale di Milano in data 02.02.2017 rep. 3941.

Trascritto a: Milano 2 in data 21.03.2017 rep. 32107/20915 **(All. D.11)**.

**Avvertenza.** Si rilevano plurime annotazioni a margine dell'ipoteca inerenti a successivi frazionamenti in quota/restrizioni dei beni: nell'elenco delle formalità, non presente annotazione di restrizione specificatamente riferita al bene; non sono state però ispezionate tutte le annotazioni, stante la necessità di successive verifiche aggiornate.

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

**5.3. Eventuali note/osservazioni**

Con riferimento agli identificativi precedenti, si è provveduto a effettuare ispezioni sui seguenti beni **(All. D.5)**:

- **foglio 8, mappale 11, sub. 725 (NCEU)**:
  - iscrizione di ipoteca volontaria in data 20.09.2007 ai nn. 141850/ 37639 **(All. D.8)**: presenti plurime annotazioni a margine dell'ipoteca inerenti a successivi frazionamenti in quota/restrizioni dei beni; nell'elenco delle formalità, non presente annotazione di restrizione specificatamente riferita al bene; non sono state però ispezionate tutte le annotazioni, stante la necessità di successive verifiche aggiornate;
  - trascrizione in data 12.12.2005 ai nn. 185579/94115 per "costituzione di diritti reali a titolo gratuito" **(All. D.6)** già citata;
- **foglio 8, mappale 11 (NCT)**:
  - iscrizione di ipoteca volontaria in data 20.09.2007 ai nn. 141850/ 37639 **(All. D.8)**: presenti plurime annotazioni a margine dell'ipoteca inerenti a successivi frazionamenti in quota/restrizioni dei beni; nell'elenco delle formalità, non presente annotazione di restrizione specificatamente riferita al bene; non sono state però ispezionate tutte le annotazioni, stante la necessità di successive verifiche aggiornate;
- **foglio 8, mapp. 107 (NCEU e NCT)** stante l'incongruenza nelle date delle variazioni:
  - al NCEU, trascrizione pignoramento in data 21.03.2017 rep. 32107/20915 **(All. D.11)**: presenti plurime annotazioni a margine del pignoramento inerenti a successive restrizioni dei beni: nell'elenco delle formalità, non presente annotazione di restrizione specificatamente riferita al bene (ultima restrizione in data 23.11.2023); non sono state però ispezionate tutte le annotazioni, stante la necessità di successive verifiche aggiornate;
  - al NCT, nessuna formalità.
- **foglio 8, mapp. 111 (NCEU e NCT)**:
  - al NCEU, iscrizione ipoteca volontaria iscritta in data 29.12.2009 ai nn. 180398/36002 **(All. D.9)**: presenti plurime annotazioni a margine del pignoramento inerenti a successive restrizioni dei beni: nell'elenco delle formalità, non presente annotazione di restrizione specificatamente riferita al bene; non sono state però ispezionate tutte le annotazioni, stante la necessità di successive verifiche aggiornate;

- al NCT, nessuna formalità.
- **foglio 8, mapp. 111, sub. 702 (NCEU)**: nessuna formalità.

Sono allegare le formalità di riferimento:

- nota iscrizione ipoteca volontaria in data 20.09.2007 ai nn. 141850/ 37639 **(All. D.8)**;
- nota iscrizione ipoteca volontaria scritta in data 29.12.2009 ai nn. 180398/36002 **(All. D.9)**;
- nota iscrizione ipoteca volontaria in data 25.10.2011 ai nn. 122018/ 26067 **(All. D.10)**;
- nota trascrizione pignoramento in data 21.03.2017 rep. 32107/20915 **(All. D.11)**.

Come sopra rappresentato, non sono state ispezionate tutte le annotazioni, da confronto con il Curatore, stante la necessità di successive verifiche aggiornate.

## 6. CONDOMINIO

Condominio "La Riseria" Via Cassino Scanasio 6-8-10-12 **(All. I.1)**

In sede di prima stesura dell'elaborato peritale, la sottoscritta provvedeva a prendere contatto con l'Amministrazione dell'attiguo Condominio derivante dall'intervento immobiliare della MAC S.r.l., [REDACTED], con sede in [REDACTED]

Lo studio trasmetteva in data 17.02.2023 Regolamento di Condominio e alcuni estratti di mappa (relativi ad altri mappali), riferendo di non avere altre informazioni circa l'inclusione dell'area oggetto di esame nella gestione condominiale.

Veniva comunicato alla sottoscritta che: *"non ci risultano servitù e competenze condominiali, per estrema sicurezza abbiamo girato la vostra al legale, che prima della nostra nomina si è occupato per il condominio di tutti i rapporti, attendiamo conferma anche dall'avvocato"*.

In data 05.04.2023 veniva riferito che: *"il nostro legale ci comunica che l'area da voi indicata non rientra nella competenza condominiale"*.

A fronte di quanto riferito in sede di sopralluogo in merito alle pompe sommerse rilevate sull'area oggetto di analisi, la sottoscritta richiedeva *"indicazione in merito alla pertinenza condominiale degli apparecchi DAB riscontrati sull'area e descrizione della loro funzione e della cadenza delle attività manutentive sugli stessi"*. Lo Studio riferiva in data 05.04.2023: *"non essendo una zona da noi gestita, non sappiamo dare indicazioni"*.

La sottoscritta richiedeva telefonicamente il numero del manutentore degli impianti condominiali. Lo Studio forniva il riferimento. Si contattava il referente il quale dava conferma circa il ruolo di tali pompe per il sollevamento e l'allontanamento delle acque reflue del complesso condominiale.

La sottoscritta, previo confronto telefonico, chiedeva informazioni aggiornate allo Studio Amministrativo con riferimento al CORPO C oggetto di integrazione peritale. Telefonicamente non venivano evidenziate competenze condominiali. In data 28.01.2025 lo Studio Amministrativo rispondeva:

*"come da telefonata intercorsa, a esclusione della servitù per interventi e manutenzione sul ns impianto fognario, non abbiamo, allo stato attuale, alcun tipo di gestione condominiale dell'area. Come già valutato in passato, il subalterno in questione risulta all'interno del mappale 111 che comprende il Condominio pertanto, qualora lo stesso potesse risultare ns pertinenza, sarebbe in-*

*teressante riaverlo per avere un'uscita dell'area posti auto".*

Si rappresenta, come già indicato al § 2.2, che una porzione intestata al Condominio "La Riseria" (ossia parte del sub. 721 al mappale 111) risulta impropriamente inclusa nell'area recintata che comprende i beni oggetto di analisi e **dovrà essere esclusa dalla vendita**. Tale porzione risulta separata dalla restante parte del sub. 721 da un cancello carraio.

Si evidenzia che originariamente, come da grafiche edilizie, era stato previsto un accesso per il Condominio dalla SP35, con presenza di posti auto sulle aree oggetto di analisi, passaggio eliminato a partire dal PdC n. 4748 del 2009, con mantenimento sulle grafiche di posti auto in prima istanza asserviti alle attività commerciali, non realizzate, e poi, come nell'ultima pratica fornita (CILA in data 08.08.2012 n. 35927), di posti auto privati su parte dell'area oggetto di analisi (eccedenti, da lettura dei calcoli effettuati, i parcheggi minimi richiesti). Tali posti auto non sono stati realizzati come da grafiche in atti ma non è stata fornita alla sottoscritta alcuna pratica edilizia in variante.

Con riferimento a quanto indicato dal Condominio, la sottoscritta ha richiesto allo stesso indicazioni in merito proprio per accertare se le aree oggetto di analisi rientrassero o meno nella competenza del Condominio e se sussistessero eventuali servitù condominiali sulle stesse. Sulla base delle risposte e del Regolamento di Condominio forniti dallo Studio Amministrativo e delle analisi svolte, non sono emerse evidenze in merito (oltre alla rete acque reflue e pompe di sollevamento richiamate), salvo informazioni non note e non fornite alla scrivente.

#### Condominio Via Cassino Scansio n. 4 (All. I.2)

La sottoscritta prendeva contatti, in sede di prima stesura dell'elaborato, anche con l'Amministrazione del Condominio di Via Cassino Scansio n. 4 [REDACTED] per avere riscontro in merito alla sussistenza di eventuali servitù sull'area da parte del Condominio attiguo, a fronte di quanto riportato nell'atto di compravendita Notaio Alfredo Aquaro di Milano, in data 23.12.2002, rep. 113868/32069.

Lo stesso comunicava l'insussistenza di servitù ad eccezione del contatore dell'energia elettrica posto dall'occupante l'area nel blocco contatori del Condominio.

La sottoscritta, previo confronto telefonico, chiedeva informazioni aggiornate allo Studio Amministrativo, con riferimento in particolare al CORPO C oggetto di integrazione. Telefonicamente l'Amministratore ribadiva quanto già indicato nel 2023, non evidenziando ulteriori tematiche: in data 07.02.2025 veniva data risposta scritta indicando l'insussistenza di servitù.

#### **Avvertenza.**

**Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi per acquisire le informazioni aggiornate relative alle incombenze a suo carico e per conoscere eventuali modifiche intercorse inerenti a vincoli/servitù/oneri verso terzi**

## **7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

### **7.1. Verifica urbanistica**

La sottoscritta richiedeva Certificato di Destinazione Urbanistica presso la Direzione programmazione del Territorio del Comune di Rozzano. In data 23.03.2023 veniva trasmesso il Certificato richiesto.

In tale sede veniva informata che il Comune aveva adottato variante al P.G.T. adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 4 aprile 2023 e dunque veniva resa

edotta della sussistenza del periodo di salvaguardia, con un temporaneo regime di doppio corso, come specificato nelle N.T.A. del P.d.R. del P.G.T. adottato:

**«Art. 39 - Disposizioni relative alle misure di salvaguardia**

- 1. Ai sensi dell'art. 13, comma 12, della LR 12/2005 nel periodo intercorrente tra l'adozione e la pubblicazione dell'avviso di approvazione degli atti di PGT o di variante si applicano le misure di salvaguardia; a tal fine il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia e dello Sportello Unico per le Attività Produttive sospende, mediante comunicazione al richiedente, ogni determinazione circa le richieste di titolo abilitativo che risultino in contrasto con le previsioni degli atti medesimi oppure con quelle degli atti previgenti».

In data 21.04.2023 la sottoscritta effettuava dunque richiesta di aggiornamento del CDU precedentemente fornito. Il Comune trasmetteva Certificato aggiornato in data 08.05.2023 **(All. E.1)**, riportante quanto di seguito indicato:

«Ai sensi ed agli effetti del DPR 6 giugno 2001 n. 380 art. 30;

- Visto il PGT vigente, definitivamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 10 dicembre 2012 e diventato efficace con pubblicazione sul BURL n. 11 del 13.03.2013 e s.m.i.;
- Vista la variante al nuovo PGT, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 4 aprile 2023;

**SI CERTIFICA**

che il terreno censito al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Rozzano al foglio n° 8, mappale n. 102 risulta compreso nel Piano delle Regole del PGT che prevede la seguente destinazione: "Tessuto dei nuclei di antica formazione", compreso nella fascia di tutela del Naviglio Pavese (10m-100m) e nella fascia di rispetto stradale – strada tipo A (30-60 m). Gli interventi sono disciplinati dagli artt. 14, 34, 37 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del PGT.

**SI CERTIFICA INOLTRE**

che, in base al Piano di Governo del Territorio, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 4 aprile 2023, gli stessi terreni sono destinati come segue: "P5 – Tessuto per attività commerciali. Gli interventi sono disciplinati dall'art. 32 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi del PGT».

A seguito della presente relazione estesa al mappale 111 sub. 722, veniva richiesto nuovo CDU aggiornato, trasmesso (prot. n. 0046822/2024 del 12.09.2024) con riferimento al PGT vigente, definitivamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 02.12.2023 e diventato efficace con pubblicazione sul BURL n. 10 del 06 marzo 2024 **(All. E.2)**. Nel CDU trasmesso si legge:

«Visto il PGT vigente, definitivamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 02 ottobre 2023 e diventato efficace con pubblicazione sul BURL n. 10 del 06 marzo 2024;

**SI CERTIFICA**

che gli immobili, identificati al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Rozzano al foglio n. 8, mappali nn. 102, 111 parte, risultano compresi nel Piano delle Regole del PGT che prevede la seguente destinazione:

**mappale n. 102:**

“P5 - Tessuto per attività commerciali”, compreso nel PTR Navigli Lombardi-Fascia di inedificabilità e di tutela delle sponde del Naviglio Pavese perfezionata e territorializzata dal PGT e compreso parzialmente nella fascia di salvaguardia Reticolo Idrico Minore.

Gli interventi ammessi sono disciplinati dagli artt. 32, 38.1 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del PGT.

**mappale n. 111:**

*“NAF – Nuclei di antica formazione / Modalità di intervento per gli edifici nei NAF e gli edifici di rilevanza storica esterni ai NAF”, compreso nel perimetro di tutela delle sponde del Naviglio Pavese perfezionata e territorializzata dal PGT.*

*Gli interventi ammessi sono disciplinati dagli artt. 21, 23, 38.1 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del PGT».*

Dalla lettura delle tavole di PGT la sottoscritta evidenzia che:

- sia il CORPO B, sia il CORPO C si collocano interamente in PTR A Navigli Lombardi - Fascia di inedificabilità e di tutela dalle sponde del Naviglio Pavese - 100 m (Art. 38.1);
- entrambi ricadono, parzialmente, in fascia di salvaguardia del reticolo idrico (dalle tavole “principale”) e sono attraversati da un “Reticolo idrico minore tombinato”;
- entrambi ricadono interamente in “Fascia di rispetto stradale”.

Con riferimento alle previsioni di piano, come anticipato nello strumento adottato: il CORPO B è stato confermato inserito in ambito commerciale P5; il CORPO C ricade in NAF.

Con riferimento alle NTA richiamate nel CDU, si legge:

**Art. 32 - P5 - Tessuto per attività commerciali**

*1. Sono così denominate le parti del territorio comunale che si caratterizzano per la presenza di attività commerciali i cui edifici si qualificano come elementi a sé stanti e, quindi, distinguibili dal contesto in cui si immergono. Di conseguenza vengono riconosciute tutte quelle strutture di vendita riconoscibili come medie, grandi strutture, i parchi commerciali e centri commerciali aventi una loro area di pertinenza.*

*2. Interventi, Indici e Parametri urbanistici ed edilizi ammessi*

*Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di risanamento conservativo, interventi di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione nei limiti delle volumetrie esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico. Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, interventi di nuova costruzione e interventi di ristrutturazione urbanistica nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici di riferimento:*

- IT: 0,75 mq/mq
- Altezza del Fronte: max 18,00 m
- IC max: 30%
- IPT minimo: 15%

*5. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:*

- P2 - Logistica primaria;
- P3 - Logistica secondaria;
- H1 - Ricettiva alberghiera;
- H2 - Ricettiva non alberghiera;
- T1 - Direzionale primaria;
- T2 - Direzionale secondaria;
- Commerciali e assimilati - Tipologia V\_Esercizi di Vicinato;
- Commerciali e assimilati - Tipologia M1\_Medie Strutture di Livello 1;
- Commerciali e assimilati - Tipologia M2\_Medie Strutture di Livello 2;
- Commerciali e assimilati - Tipologia G1: Grandi Strutture (nel rispetto degli standard da cedere), anche configurati come parchi o centri commerciali;
- Esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande - SM;

- Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale
- R - Residenziale (nel limite di n°1 unità immobiliare, per area di pertinenza fondiaria, non eccedente i 150 mq di SL destinata a residenza del custode o del proprietario).

6. Sono espressamente escluse tutte le destinazioni d'uso ricadenti nelle Categorie Funzionali indicate all'Art.9 delle presenti norme e non menzionati tra le destinazioni ammesse di cui sopra.

#### **Art. 21 NTA PdR - NAF - Nuclei di Antica Formazione**

1. Sono così definite le porzioni del territorio urbano edificato costituite dagli agglomerati urbani di antica formazione nei quali permangono caratteri storici, artistici o di pregio ambientale/paesaggistico.

2. Indici e parametri urbanistici ed edilizi:

- $IF = IFe$ ;
- $IC \leq ICe$ ;
- $IPF \geq 30\%$
- $H \leq$  all'altezza massima degli edifici esistenti limitrofi e, nel caso di nuova edificazione, l'altezza massima non deve essere superiore a quella degli edifici contermini;
- Filo edilizio obbligatorio in presenza di allineamento preesistente storico o di cortina edilizia lungo strada.

3. Destinazioni d'uso ammesse:

- R - Residenziale;
- H1 - Ricettiva alberghiera;
- H2 - Ricettiva non alberghiera;
- T1 - Direzionale primaria;
- T2 - Direzionale secondaria;
- Commerciali e assimilati - Tipologia V\_Esercizi di Vicinato;
- Commerciali e assimilati - Tipologia M1\_Medie Strutture di Livello 1;
- Commerciali e assimilati - Tipologia M2\_Medie Strutture di Livello 2;
- Esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande - SM;
- Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale

4. Sono espressamente escluse tutte le destinazioni d'uso ricadenti nelle Categorie Funzionali indicate all'Art.9 delle presenti Nda e non menzionati tra le destinazioni ammesse di cui sopra.

#### **Art. 23 NTA PdR - Modalità di intervento per gli edifici nei NAF e per gli edifici di rilevanza storica esterni ai NAF**

##### **23.1 - Classificazione delle preesistenze**

3. Costituiscono elementi fondamentali e integranti dell'ambiente urbano dei NAF i parchi, i giardini, le aree verdi di interesse pubblico, i cortili e giardini privati, anche di interesse storico, spazi di rilievo di uso pubblico, quali marciapiedi, piazze, spazi pubblici pavimentati e parcheggi.

6. Le aree cortilizie devono essere conservate nei loro caratteri generali, ovvero riqualificate adeguatamente. Gli interventi dovranno essere finalizzati alla valorizzazione degli spazi verdi e naturali esistenti e al miglioramento della permeabilità del suolo.

Per quanto concerne vincoli e fascia di inedificabilità:

**Art. 38.1 - PTRA Navigli Lombardi – Fascia di inedificabilità e di tutela dalle sponde del Naviglio Pavese**

1. Il PTRA - Piano Territoriale Regionale d'Area "Navigli Lombardi" individua, ai fini di salvaguardare i caratteri connotativi del territorio attraversato dai navigli, e con l'obiettivo di valorizzare tale sistema di elevata qualità paesaggistica ed ambientale, una fascia di tutela, misurata a partire da ciascuna delle due sponde del Naviglio Pavese, avente una profondità di 100 metri per parte.
2. Entro tale fascia il PR pone particolare attenzione alla valorizzazione delle aree verdi, alla salvaguardia delle aree libere preservandole da trasformazioni incompatibili con gli obiettivi di qualità del paesaggio.
3. Entro tale fascia deve essere conservato il carattere agricolo del territorio, ove presente, mantenendo la continuità dei filari, tutelando le macchie boscate ed i giardini esistenti.
4. In caso di riqualificazione e ampliamento, gli edifici agricoli esistenti dovranno essere assoggettati alle disposizioni contenute nell'ambito dei criteri specifici di intervento previsti dal PTRA nella Sezione 2 per l'area tematica "Paesaggio".
5. Le conche e gli altri manufatti idraulici esistenti dovranno essere ripristinati utilizzando i criteri di intervento stabiliti dal PTRA nella sezione 2 "Paesaggio" – obiettivo 2 "Riqualificare e restaurare le sponde i manufatti idraulici e i sistemi di attraversamento del sistema naviglio".
6. I progetti di nuovi approdi dovranno garantire un miglioramento della fruibilità dell'alzaia, anche mediante la continuità dei percorsi ciclopedonali, salvaguardando e garantendo la continuità della forma delle sponde stesse.
7. Per le intersezioni con la rete verde/ecologica regionale, ogni intervento dovrà garantire la massima continuità degli spazi non costruiti evitando la frammentazione della rete.
8. Gli interventi edilizi entro tale fascia, oltre al rispetto di quanto stabilito nel PTRA nella sezione 2 "Paesaggio" – obiettivo 3 "Riqualificare e riutilizzare il patrimonio edilizio esistente", sono regolati dalle norme seguenti:
  - a. non possono essere effettuati interventi di nuova costruzione ed ampliamento difformi rispetto a quanto disciplinato dal precedente art. 37.3, comma 4;
  - b. per i manufatti e le opere urbanizzative esistenti (strade, marciapiedi, aree a parcheggio, ecc.) sono consentiti interventi volti al miglior inserimento paesaggistico degli stessi, mediante interventi di piantumazione e sistemazioni a verde destinate alla valorizzazione dei coni prospettici lungo l'asta fluviale.
10. Nelle aree comprese entro una fascia di 10 metri, lungo entrambe le sponde, e fatti salvi gli interventi di riqualificazione di edifici esistenti come disciplinati al precedente comma, sono ammessi solo interventi per la gestione e manutenzione del Naviglio e il recupero di manufatti idraulici e opere d'arte, interventi di riqualificazione e valorizzazione delle sponde e delle alzaie nonché di sistemazione del verde, con specifica attenzione alla fruizione ciclo-pedonale delle alzaie e alla massima limitazione di percorsi e aree di sosta per mezzi motorizzati. Entro tale fascia è pertanto consentita la realizzazione di percorsi pedonali, ciclabili ed equestri.
11. Le opere a scavalco di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione devono essere progettate e realizzate con franco idraulico atto a consentire il passaggio di natanti adibiti a navigazione collettiva e l'impiego di idonee imbarcazioni per le operazioni di manutenzione del corso d'acqua. In sede di progettazione di eventuali opere di attraversamento del Naviglio dovranno essere applicate, in ogni caso, le "Linee guida per l'esame paesaggistico dei progetti" di cui alla DGR 11045/2002 e le "Linee guida per la progettazione paesaggistica e la valorizzazione delle infrastrutture per la mobilità" di cui alla DGR 8837/2008, garantendo allo stesso tempo la salvaguardia delle condizioni di residua navigabilità dei Navigli secondo l'allegato "Azioni di sviluppo della navigazione" di cui alla sezione 2 Turismo del PTRA.

**Art. 38 – Sistema dei vincoli e delle tutele**

- 5. Le superfici comprese in zona di rispetto stradale, definite in coerenza con il Codice della Strada, sono destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti delle carreggiate esistenti, sedi di mezzi di trasporto pubblico, relative pensiline e attrezzature, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, pian-

tagioni e sistemazioni a verde; potrà essere autorizzata la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante, con i relativi eventuali locali di servizio per la manutenzione degli autoveicoli e la vendita di accessori specifici, in base agli indici e parametri dettati dalle presenti norme.

- 7. Le zone di rispetto stradale e cimiteriale rimangono di proprietà dei privati fino alla loro eventuale acquisizione per i necessari ampliamenti delle relative infrastrutture. I privati proprietari sono tenuti a curarne la manutenzione ed a conservarne la pulizia ed il decoro. La recinzione con siepe viva per uso privato delle zone di rispetto potrà essere consentita compatibilmente con la necessità di garantire la visibilità agli incroci delle strade e nel rispetto delle prescrizioni dettate in sede di autorizzazione. Gli edifici regolarmente esistenti all'interno delle zone di rispetto potranno essere oggetto unicamente di interventi di tipo conservativo, con espresso divieto degli interventi di demolizione e ricostruzione, anche parziale.

Dunque, la porzione di area posta in ambito P5 possiede diritti edificatori non realizzabili in loco. Nelle NTA si legge all'articolo 10.4:

**«10.4 – Trasferimento dei diritti edificatori**

1. Il trasferimento di diritti edificatori, determinati in quantità di SL, da un'area di pertinenza urbanistica ad altra è consentito:

a. in tutti i casi di trasferimento di diritti riconosciuti a titolo di compensazione e perequazione urbanistica esplicitamente previsti dal PGT, in genere attuati mediante convenzione di specifico piano attuativo;

b. solo per diritti afferenti il medesimo tessuto, solo tra aree di pertinenza urbanistica edificabili, nei casi di seguito elencati, e a condizione che all'atto della trascrizione del diritto le aree di decollo non vengano lasciate in condizioni di degrado paesaggistico-ambientale ed abbandono edilizio:

- dagli edifici "C - Edifici di ridotto valore architettonico o di recente costruzione" di cui all'art. 23.4 delle presenti Nda, interni ai NAF, all'esterno dei NAF stessi;
- all'interno del Tessuto residenziale, limitato alla quota di diritti edificatori derivanti dall'applicazione dei meccanismi incentivanti di cui alle presenti Norme di Attuazione;
- all'interno del Tessuto per attività produttive;
- all'interno del Tessuto per attività direzionali, commerciali e ricettive;
- all'interno degli AR previsti dal Documento di Piano;
- relativamente alle ZPO, sia all'interno dell'area perimetrata come tale, sia all'esterno purché venga mantenuta la corrispondenza dei medesimi tessuti.

2. Il trasferimento deve risultare da atto trascritto ai sensi dell'art. 2643 del Codice Civile nei registri immobiliari ed è annotato nel "Registro delle cessioni dei diritti edificatori" istituito e regolato da specifica Deliberazione di Giunta Comunale.

3. Il trasferimento comporta la possibilità di superare esclusivamente l'indice di edificabilità dell'area di pertinenza sulla quale vengano trasferiti i diritti edificatori, nel rispetto dunque di tutti gli altri parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dal PGT e dalle norme di settore o sovraordinate.

4. Ai sensi della LR 12/2005, nei territori agricoli del Parco Agricolo Sud Milano, non si possono applicare meccanismi perequativi.

A fronte di tutto quanto sopra esposto, la sottoscritta chiedeva confronto con il Dirigente del Settore Programmazione e Gestione del Territorio del Comune, con incontro in data 27.01.2025. Veniva verbalmente riferito che all'attualità sull'area CORPO B non è possibile edificare e che i diritti sono trasferibili ai sensi del "Regolamento Comunale dei Diritti edificatori generati nell'ambito dell'attività urbanistica compensativa ai sensi dell'art. 11 comma 4 L.R. 12/2005", che veniva fornito alla sottoscritta **(All. E.3)**. Altresì veniva confermata la possibilità di realizzare parcheggi a raso, nel rispetto degli indici di permeabilità. La sottoscritta formalizzava richiesta per una risposta esplicita del Comune in merito,



richiedendo anche, per il CORPO B, se, qualora venissero realizzati i posti auto, fossero comunque riconosciuti anche diritti volumetrici trasferibili. In data 11.02.2025 il Comune ha fornito risposta scritta in merito come segue **(All. E.4)**:

«[...]

- a. *L'area identificata al N.C.T. foglio 8 particella 102 è classificata nel PGT vigente con destinazione P5 - Tessuto per attività commerciali compreso nella fascia di inedificabilità del Naviglio pavese. Gli interventi ammessi sono disciplinati dall'art. 32 delle NTA che, tra l'altro, attribuiscono un indice fondiario di edificabilità pari a 0.75 mq/mq. Tuttavia, poiché la particella in parola è compresa nella fascia di inedificabilità e di tutela delle sponde del Naviglio Pavese, art. 38.1 delle NTA, il diritto edificatorio non può essere sfruttato in loco ma può essere trasferito in altri ambiti aventi medesima destinazione secondo le modalità di cui all'art. 10.4 delle NTA e il regolamento del trasferimento diritti edificatorio che si allega.*
- b. *Sul mappale 102 e sull'area urbana identificata al foglio 8 particella 111 sub 722 è possibile realizzare dei posti auto scoperti nel rispetto dell'indice di permeabilità dell'area.*
- c. *I diritti volumetrici possono essere trasferiti in altri ambiti destinati a P5 anche nel caso venissero realizzati i posti auto scoperti a raso».*

In conclusione, alla luce del CDU trasmesso e di quanto indicato dall'Ufficio Urbanistica del Comune, ai sensi del P.G.T. vigente:

**- il CORPO B (mappale 102):**

- ricade in ambito P5, commerciale, avente una potenzialità edificatoria pari all'indice Territoriale di 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (indice di copertura massimo del 30% e indice di permeabilità minimo del 15%);
- è inedificabile ricadendo interamente nella Fascia di inedificabilità e di tutela dalle sponde del Naviglio Pavese;
- ricade interamente in fascia di rispetto stradale;
- è ammissibile la realizzazione di posti auto scoperti a raso (come già era stato previsto nei Permessi di cui al Piano Attuativo dell'intervento della Riseria), con adeguata superficie filtrante secondo normativa e relazione idrogeologica nel rispetto del principio di invarianza idraulica (con vaglio del Consorzio Villoresi), previo parere preventivo favorevole da parte dei plurimi Enti coinvolti (con riferimento a quanto comunicato da Città Metropolitana, pare ammissibile la regolarizzazione di un accesso carraio unico unitamente al CORPO C sebbene tale fattispecie sia in contrasto con quanto verbalmente riferito dall'Ente con riferimento al Regolamento attuativo del Codice della Strada, che inevitabilmente renderebbe limitata la fruizione dell'area al Condominio attiguo; sempre verbalmente l'Ente aveva riferito che non rilascia permessi prima di aver acquisito i pareri degli altri Enti coinvolti);
- ai sensi dell'art. 10.4, la variante di PGT prevede la possibilità di trasferire i diritti edificatori maturati in altro ambito di medesima destinazione P5, secondo quanto disposto dal Regolamento comunale dei diritti edificatori approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 22.01.2024 (non si legge specifica circa l'obbligo che le aree di atterraggio debbano essere limitrofe, fattispecie non richiamata nel parere dell'Ufficio); in caso di trasferimento dei diritti, l'area di decollo non dovrà essere lasciata "in condizioni di degrado paesaggistico-ambientale e abbandono edilizio", come richiamato nel Regolamento dei diritti edificatori.

**- il CORPO C (area al mappale 111 sub. 722):**

- rientra nei NAF e dunque non possiede diritti edificatori;

- è inedificabile ricadendo interamente nella Fascia di inedificabilità e di tutela dalle sponde del Naviglio Pavese;
- ricade interamente in fascia di rispetto stradale;
- è ammissibile la realizzazione di posti auto scoperti a raso (come già erano stati previsti nei Permessi di cui al Piano Attuativo dell'intervento della Riseria), con adeguata superficie filtrante secondo normativa e relazione idrogeologica nel rispetto del principio di invarianza idraulica (con vaglio del Consorzio Villoresi), previo parere preventivo favorevole da parte dei plurimi Enti coinvolti (con riferimento a quanto comunicato da Città Metropolitana, pare ammissibile regolarizzazione un accesso carraio unico unitamente al CORPO C, sebbene tale fattispecie sia in contrasto con quanto verbalmente riferito dall'Ente con riferimento al Regolamento attuativo del Codice della Strada, che inevitabilmente renderebbe limitata la fruizione dell'area al Condominio attiguo; sempre verbalmente l'Ente aveva riferito che non rilascia permessi prima di aver acquisito i pareri degli altri Enti coinvolti).

Il Comune non ha sollevato motivi ostativi alla possibilità di procedere contestualmente, sia realizzando posti auto, sia trasferendo i diritti.

## 7.2. Conformità edilizia

### Storia edilizia

La sottoscritta effettuava plurime istanze di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rozzano.

Si richiedeva la documentazione del complesso edilizia "ex-Riseria" al fine di verificare se l'area oggetto di stima fosse stata inserita nel progetto e con che destinazione.

L'Ufficio rendeva disponibile la documentazione edilizia a disposizione in due fasi, il 03.04.2021 e il 21.04.2021.

L'intervento ha riguardato i plurimi edifici esistenti dell'originaria Riseria sulla base di Piano Attuativo di cui alla Convenzione Notaio Giancarlo Orrù di Rozzano in data 30.07.2007 - rep. 139145/15364. Il complesso si compone di sette fabbricati, denominati con le lettere D, G, H, L, M, N, O.

Sulla base di quanto reso disponibile, la sottoscritta individuava i seguenti titoli che hanno raffigurato anche l'area oggetto di analisi come di seguito descritto.

- **Permesso di Costruire n. 4652 del 29.10.2007 (All. F.1)** dove le aree in oggetto erano previste come aree a scomputo ai sensi dell'art. 27 delle N.T.A. con parcheggi in parte privati e in parte privati a uso pubblico al servizio della superficie terziaria e commerciale prevista. L'accesso carraio è già indicato sul CORPO C. Presente anche progetto relativo alla rete fognaria.
- **Denuncia di Inizio Attività n. 13101 del 13.03.2009 (All. F.2)** relativa modifica barriera antirumore e recinzioni, dove l'area parcheggio viene ancora raffigurata come nel PdC n. 4652.
- **Permesso di Costruire n. 4748 del 14.12.2009 (All. F.3)** con il quale viene richiesto il cambio di destinazione d'uso da terziario a residenza degli edifici L e M (SL 829,29 m<sup>2</sup>). In merito a questo cambio, il Comune acconsente alla monetizzazione degli standard dovuti. Si evidenzia che le tavole di progetto del PdC mantengono comunque invariata la previsione di realizzazione di parcheggi nell'area oggetto di analisi. Presente altresì tavola che rappresenta il progetto dell'impianto fognario. Viene rappresentato

un passaggio carraio verso le aree limitrofe di proprietà di Milano Serravalle. Non è più indicato il collegamento del compendio alla statale.

- **Denuncia di Inizio Attività n. 37426 in data 08.08.2010. (All. F.4)** che si riferisce alle modifiche interne agli edifici H, M, O, dove si riscontra tavola inerente alla planimetria generale assentita con raffigurazione dell'area con il progetto dei parcheggi già richiamato nelle precedenti pratiche.
- **Comunicazione di Inizio Attività in data 08.08.2012 n. 35927 (All. F.5)** che si riferisce a modifiche interne agli edifici M e L, che rappresenta l'area in oggetto sempre con la previsione a parcheggi ma con alcune modifiche rispetto alle tavole precedenti.

Non si sono rilevati disegni inerenti alle aree oggetto di analisi in altre pratiche in variante presenti nei fascicoli visionati: si evidenzia come la documentazione visionata sia risultata molto disordinata e in taluni casi frammentaria.

Si riscontrava infine documentazione inerente alle fine lavori e relative agibilità, richieste in modo parziale per i diversi fabbricati, dove non viene fatto più alcun riferimento ai parcheggi, se non alle autorimesse interrato oggetto di parere ai Vigili del Fuoco.

Sulla base delle pratiche edilizie visionate, a fronte di quanto esposto al § 7.1, da confronto l'Ufficio Tecnico, emerge dunque come l'area in oggetto fosse stata prevista come area a parcheggio a uso pubblico da destinare alle attività terziarie e commerciali previste negli edifici L e M del complesso, ai sensi dell'articolo 27 delle NTA del P.R.G. vigente. La non realizzazione di tale destinazione pare abbia visto decadere, come riferito verbalmente dall'Ufficio, gli obblighi relativi: si sottolinea che non si dispone di risposta scritta specifica del Comune in merito.

A seguito di modifica progettuale con cambio d'uso degli edifici in questione a residenziale (in forza di Permesso di Costruire n. 4748 del 14.12.2009) tale superficie non era più necessaria. Tuttavia se ne è mantenuto il progetto nelle tavole del Permesso. Tale previsione rimane anche nelle pratiche successive. Nella CILA in data 08.08.2012 si nota una modifica progettuale dell'area, sempre destinata a parcheggio, ma solo privato: tale modifica viene data per assodata e non costituisce oggetto della pratica.

In data 21.04.2023 la sottoscritta effettuava nuovo accesso presso gli Uffici comunali, con richiesta di verifica anche sul mappale 111, sub. 722. In data 27.01.2025 veniva indicata la sussistenza di una SCIA presentata dall'occupante in data 06.04.2016 prot. 13471 per "*posizionamento piastra di autolavaggio ed esposizione auto*" per "*realizzazione autolavaggio a mano senza copertura*" (**All. F.6**) con presa d'atto del Comune: non fornite grafiche né altri allegati.

### **Irregolarità riscontrate**

Come descritto nei paragrafi precedenti, a seguito di sopralluogo è emerso un utilizzo improprio dell'area con la presenza di manufatti di varia natura e diverse recinzioni.

L'area risulta interamente asfaltata (con parti in cemento), difformemente da quanto previsto nelle tavole progettuali del PdC n. 4748, dove era indicata opportuna percentuale di superficie filtrante, e dalle prescrizioni legate al vincolo di tutela del Naviglio.

Presenti improprie recinzioni in paletti e rete metallica e/o in rete elettrosaldata.

Risulta impropriamente occupata una parte del mappale 111 sub. 721, intestata al Condominio confinante "ex-Riseria", oltre che una piccola porzione di marciapiede sulla SP35.

All'area si accede dall'accesso carraio aperto sul mappale 111 sub. 722, come nelle grafiche edilizie relative al compendio della "ex-Riseria". Tale accesso non è stato regolarmente autorizzato, come riferito da Città Metropolitana: sulla base di quanto comuni-

cato dall'Ente, pare che, diversamente da quanto a suo tempo riferito, potrebbe essere regolarizzabile un unico accesso per entrambi i mappali.

Sussiste una porzione recintata con presenza di pompe di sollevamento DAB relative alle acque reflue del Condominio "ex-Riseria" e dunque sussiste nel sottosuolo dell'area la rete fognaria relativa. Altresì la presenza di tombini di scolo dell'acqua piovana lascia pensare a una rete acque meteoriche. Come già sopra indicato, il Consorzio Villoresi ha indicato la sussistenza di Nulla Osta chiesto dalla MAC S.r.l. per posa e mantenimento di tubazioni fognarie però in area demaniale, evidenziando come ogni intervento in fascia di rispetto debba passare da autorizzazione dello stesso. Non risulta richiesta autorizzativa per la localizzazione nell'area delle pompe di sollevamento rilevate: da verifica tramite satellite, le stesse parrebbero posizionate a una distanza non inferiore a metri 10 dal ciglio di sponda. La sottoscritta, a fronte dello stato dei luoghi, non ha potuto rilevare puntualmente la misura. Peraltro il Consorzio non ha indicato nulla a riguardo a fronte della comunicazione fornita.

Presente rete elettrica non regolamentare.

Non è noto se sussistano altre diramazioni impiantistiche.

La conformazione dell'area è differente da come individuata nelle ultime grafiche edilizie e non è stata oggetto di varianti (tema che coinvolge anche il Condominio limitrofo).

In assenza delle grafiche non è possibile esprimersi compiutamente in merito alla SCIA presentata dall'occupante: tuttavia la descrizione rimanda a un intervento differente da quanto rilevato in loco. L'Ufficio ha confermato l'inedificabilità dell'area.

### **Regolarizzazioni**

A fronte di tutto quanto sopra esposto, occorrerà procedere con:

- rimozione manufatti abusivi;
- rimozione dell'asfalto e della gettata in cemento;
- rimozione di rifiuti e materiali che venissero lasciati sull'area, loro caratterizzazione e trasporto alle pp.dd.;
- esclusione delle porzioni sub. 721 del mappale 111 e a confine con la SP35, conformemente ai limiti della mappa catastale, con relativi apprestamenti necessari;
- sistemazione di massima dell'area per garantire un adeguato indice di permeabilità, previo confronto con il Consorzio Est Ticino Villoresi e richiesta dei relativi Nulla Osta, con idonee misure inerenti al deflusso delle acque meteoriche (previsione di pozzetti raccolta acque meteoriche, eventuale vasca di raccolta, pozzetti disoleatori, quant'altro richiesto dalla normativa vigente, posta la sussistenza di rete acque reflue del condominio "ex-Riseria" e roggia e colatore tombinati);
- eliminazione delle recinzioni non ammissibili, previo confronto con l'Ufficio Tecnico e gli Enti competenti (Consorzio Est Ticino Villoresi, Milano Serravalle, Città Metropolitana);
- eventuali interventi sugli allacci impiantistici esistenti;
- nell'ipotesi del relativo mantenimento, richiesta di regolarizzazione dell'accesso carraio (si rimanda a quanto indicato in merito da Città Metropolitana e ai vincoli derivanti dal Regolamento attuativo del Codice della Strada), previo pagamento delle sanzioni previste per accesso irregolare.

Si evidenzia che i progetti previsti per le aree oggetto di analisi negli Atti di Fabbrica sopra indicati, e successive varianti, non sono stati attuati: qualunque modifica delle aree dovrà prevedere una pratica in accordo con le proprietà confinanti laddove interessate dagli interventi, in particolare con il Condominio "La Riseria" di cui all'intervento MAC S.r.l.

Tutto quanto sopra salvo diverso orientamento dell'Ufficio Tecnico in sede di presentazione delle pratiche relative.

### 7.3. Conformità catastale

Il bene oggetto di analisi deriva dalle seguenti variazioni (**Ail. G.1** e **Ail. G.2**).

#### **Catasto Terreni**

- Il mappale 11 (di consistenza 1.510,00 m<sup>2</sup>) deriva dall'impianto meccanografico in data 01.04.1963;
- con variazione d'ufficio in data 11.03.1998 (TM n.36166/86) state soppresse le particelle 10, 12 e 14 e sono state variate le particelle 9, 13 e 36: il mappale 11 acquista consistenza di 6.396,00 m<sup>2</sup>;
- con frazionamento in data 22.03.2000 (n. 39363.1/2000) sono stati soppressi i mappali 9, 13 e 36 ed è stato variato il mappale 96: la consistenza del mappale 11 viene variata in 5.479,00 m<sup>2</sup>.

In seguito:

- **mappale 102**: con frazionamento del 03.03.2005 - pratica n. MI0210643 (n. 210643.1/2005) – dal mappale 11 viene generato il mappale 102, di consistenza pari a 613,00 m<sup>2</sup>.
- **mappale 111**:
  - con frazionamento del 21.05.2008 - pratica n. MI0460684 (n. 460684.1/2008) – dal mappale 11 viene generato il mappale 107, di consistenza 3.307,00 m<sup>2</sup>;
  - con tipo mappale del 23.07.2009 - pratica n. MI0759318 (n. 759318.1/2009) – dal mappale 107 viene generato il mappale 111, di consistenza 946,00 m<sup>2</sup>.

#### **Catasto Fabbricati**

Le aree oggetto di analisi costituiscono pertinenze del fabbricato industriale identificato al Catasto Fabbricati come segue:

- foglio 8, mappale 11, sub. 713 graffato ai mappali 9, 10, 12, 13, 14, 36 (D/1) sino al 04.04.2000;
- con variazione del 04.04.2000 (n. 54093.1/2000) diviene F/4 (unità in corso di definizione) al foglio 11, mappale 723;
- con divisione del 06.12.2002 - pratica n. 937177 (n. 70564.1/2002) – viene generato il bene al sub. 725 (D/7).

In seguito:

- **mappale 102**: l'area urbana al mappale 102 è stata costituita con autonomo identificativo al Catasto Fabbricati in data 21/02/2007 con pratica n. MI0137137 (n. 1113.1/2007). Nota. Il bene è accatastato al NCEU quale F/1 ma non presenta elaborato planimetrico;
- **mappale 111**:
  - con variazione del 07.07.2008 - pratica n. MI0607723 (n. 47108.1/2008) – per divisione/demolizione parziale dal sub. 725 del mappale 11 viene costituito il mappale 107 (F/1 di 3409 m<sup>2</sup>);
  - con variazione del 23.07.2009 - pratica n. MI0759864 (n. 182148.1/2009) - per divisione viene costituito il mappale 111 (F/1 di 946,00 m<sup>2</sup>);
  - con variazione del 24.07.2009 - pratica n. MI0761525 (n. 182382.1/2009) – per "unità afferenti edificate su area urbana" viene costituito il sub. 702 del mappale 111

(F/1 di 934,00 m<sup>2</sup>);

- con variazione del 23.07.2010 - pratica n. MI0583864 per "unità afferenti edificate su area urbana" viene costituito il sub. 722 del mappale 111 (F/1 di 100,00 m<sup>2</sup>), individuato sull'elaborato planimetrico.

## 8. CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa delle aree è stata desunta dalla mappa catastale, confrontata con misure a campione prese in loco e con la documentazione edilizia visionata in sede di accesso agli atti.

#### CORPO B

##### foglio 8, mappale 102

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Area urbana – F/1	m <sup>2</sup>	613,00	100%	613,00
				<b>m<sup>2</sup> commerciali</b>

#### CORPO C

##### foglio 8, mappale 111, sub. 722

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Area urbana – F/1	m <sup>2</sup>	100,00	100%	100,00
				<b>m<sup>2</sup> commerciali</b>

## 9. STIMA

### 9.1. Criterio di stima e fonti di informazione

Sulla base di quanto previsto dal PGT vigente e a fronte del parere fornito dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Rozzano, si evidenzia come per le aree in esame il valore debba tenere conto dei diversi scenari possibili, differentemente dagli indirizzi richiamati nell'elaborato in data 05.06.2023.

#### **a. Determinazione del valore dei CORPI B e C sulla base di una ipotesi indicativa di realizzazione di posti auto scoperti a raso**

Tale criterio tiene conto dell'indice di permeabilità previsto, dei limiti già descritti, con esclusione della porzione occupata dalle pompe di sollevamento del Con-

dominio attiguo, tramite procedimento del confronto di mercato. Le fonti di informazione prese a riferimento sono:

- **Agenzia delle Entrate - Osservatorio Mercato Immobiliare – 1° Semestre 2024**

Rozzano\_Centrale/LOMBARDIA, LIGURIA, COOPERAZIONE

Codice zona: B1 – Microzona 1 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili

**Box:** valore di mercato: **min. 750,00 €/mq – max. 1.150,00 €/mq**

- **Borsino Immobiliare – febbraio 2025**

Rozzano\_Centrale/LOMBARDIA, LIGURIA, COOPERAZIONE

**Posti auto scoperti:** valore di mercato: **min. 332,00 €/mq – max. 469,00 €/mq**

**b. Determinazione del valore, per il solo CORPO B, derivante dal valore intrinseco per riconoscimento di diritti edificatori commerciali trasferibili**

Ai sensi del PGT vigente, l'area può generare diritti edificatori trasferibili per un indice pari 0.75 mq/mq. All'attualità non è presente alcuna trascrizione nel Registro dei Diritti Edificatori del Comune di Rozzano che permetta un confronto sul valore di mercato di tali diritti nel Comune.

Conseguentemente, al fine di determinare il potenziale edificatorio del CORPO B, si è assunto come riferimento un valore unitario per area edificabile desunto, orientativamente, in assenza di altro parametro, dalla "Deliberazione Giunta Comunale n. 167 del 15.11.2023 avente a oggetto il Bilancio di Previsione 2023 art. 172 c. 1 L. C) D. Lgs 267/00 - Determinazione prezzi aree da destinarsi alla residenza e alle attività produttività ex l. 865/71 e 457/78 ed alle aree comunali in genere", Deliberazione non superata da successiva come indicato dagli Uffici comunali, che rimanda alla "Deliberazione della Giunta Comunale n. 154 del 20.11.2013" ad oggetto "Approvazione valori aree edificabili sul territorio comunale ai fini della verifica dichiarazioni IMU", con la quale sono stati stabiliti i valori delle aree edificabili a destinazione residenziale, a vocazione terziaria-commerciale e a destinazione produttiva:

**«2. Valori aree edificabili a destinazione terziaria/commerciale**

1. Valore aree edificabili direttamente con permesso di costruire o altro titolo abilitativo equivalente, standard assolti: **200 €/mq (SF-ST)**;

2. Valore aree edificabili previa approvazione di piano attuativo e cessione di standard urbanistici in misura del 100 % della s.l.p edificabile: **110 €/mq (ST)**».

**c. Determinazione valore complessivo (scenario a. + scenario b.)**

Il Comune ha esplicitamente riferito che "i diritti volumetrici possono essere trasferiti in altri ambiti destinati a P5 anche nel caso venissero realizzati i posti auto scoperti a raso". Alla luce di tale parere, l'area può essere valorizzata tenendo conto della somma delle due precedenti determinazioni.

**9.2. Valutazione LOTTO 02**

**a. Determinazione del valore dei CORPI B e C sulla base di una ipotesi indicativa di realizzazione di posti auto scoperti a raso**

Stante la posizione dell'area, si ritiene congruo considerare il valore unitario minimo dei listini sopra riportati (332,00 €/m<sup>2</sup>) per una superficie di posti auto scoperti, ai sensi dell'indice di permeabilità, escluse le porzioni di manovra nonché le aree per accesso alle pompe del Condominio, ipotizzata in 225,00 m<sup>2</sup>, con una quanti-

ficazione indicativa di **€ 74.700,00**. Rispetto a tale valore appare equo considerare i costi connessi all'intervento (oneri vari e costi di realizzazione), per i quali si ritiene di applicare una decurtazione percentuale nella misura del 30%. Si definisce dunque un importo complessivo stimato indicativo pari a **€ 52.290,00**.

**b. Determinazione del valore, per il solo CORPO B, derivante dal valore intrinseco per riconoscimento di diritti edificatori commerciali trasferibili**

Stante l'assenza di valori di riferimento nel Registro comunale dei Diritti che possano costituire un parametro di confronto, assumendo quale raffronto la Deliberazione comunale dei valori delle aree edificabili, si ritiene di considerare, a titolo cautelativo, il valore unitario minimo di cui alla Deliberazione sopra richiamata (110,00 €/m<sup>2</sup>), parametrato alla superficie territoriale del CORPO B (613,00 m<sup>2</sup>), per un importo indicativo pari a **€ 67.430,00**. Stante le molteplici incertezze connesse a riconoscimento dei diritti, iscrizione nel Registro, trasferimento e utilizzo, con riferimento all'individuazione dell'area di atterraggio, con relativi costi a carico, si ritiene applicare al valore sopra determinato una decurtazione percentuale nella misura del 20%. Si definisce dunque un importo complessivo stimato indicativo pari a **€ 53.944,00**.

**c. Determinazione valore complessivo (scenario a. + scenario b.)**

A fronte di quanto comunicato dal Comune, ossia che "i diritti volumetrici possono essere trasferiti in altri ambiti destinati a P5 anche nel caso venissero realizzati i posti auto scoperti a raso", risulta equo considerare un valore complessivo indicativo per l'area pari alla somma dei precedenti, già al netto delle decurtazioni, stimato in **€ 106.234,00**.

**9.3. Adeguamenti e correzioni della stima**

Stante le problematiche evidenziate ai precedenti paragrafi con riferimento alle opere da eseguire per regolarizzare quanto in essere, ai relativi costi tecnici (opere e pratiche che comportano coinvolgimento dell'attiguo Condominio) nonché tenendo in considerazione le servitù legate alla rete acque reflue dello stesso Condominio, con i limiti che queste comportano nella libera fruibilità del bene, alla sussistenza di plurime incombenze legate a molteplici Enti coinvolti, si ritiene equo applicare una decurtazione percentuale indicativa nella misura del 15% che includa anche l'adeguamento e correzione alla stima per immediatezza della vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi occulti, per esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito, definendo dunque:

- un importo per il solo caso **a.** pari a **€ 44.446,50**;
- un importo per il solo caso **b.** pari a **€ 45.852,40**;
- il valore complessivo **c.** pari a **€ 90.298,90**.

Con riferimento a quest'ultimo valore, si indica:

<b>Prezzo base d'asta del LOTTO 02 LIBERO al netto delle decurtazioni</b>	<b>90.298,90 €</b>
<i>arrotondato</i>	<b>90.000,00 €</b>
 <i>Prezzo base d'asta del LOTTO 02 OCCUPATO al netto delle decurtazioni (- 15%)</i>	 76.754,06 €
<i>arrotondato</i>	77.000,00 €



**N.B.:** Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato il bene all'ispezione peritale, valutato 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.

#### 9.4. Note e avvertenze in merito alla valutazione

- Le considerazioni di cui sopra si riferiscono alle potenzialità intrinseche dei beni, per quanto desumibile dallo strumento urbanistico e a seguito di confronto con l'Ufficio Tecnico, sottolineando tuttavia come sia la determinazione del valore, con le ipotesi progettuali di massima avanzate, sia la quantificazione dei costi nelle misure percentuali ipotizzate sono da intendersi **inevitabilmente indicative**, a fronte delle plurime variabili che possono interessare le diverse fattispecie in sede di istruttoria comunale. Si ricorda che il valore di un diritto edificatorio potenzialmente trasferibile è tale nel momento in cui il diritto viene riconosciuto dal Comune a fronte dell'esito positivo di tutte le verifiche richieste e dei relativi apprestamenti a carico della proprietà, non definibili a priori e non quantificabili in modo certo, stante l'ampio margine di imprevedibilità.
- Si pone l'attenzione sulla problematica evidenziata in merito alla sussistenza della rete acque reflue del Condominio "La Riseria" nel sottosuolo dell'area con sistema di pompe di sollevamento: questo comporta **un importante limite nell'utilizzo del bene in quanto risulterà necessario garantire sempre all'attiguo Condominio la possibilità di accedere all'area per intervenire sugli impianti**. Come già sopra indicato, qualunque intervento sull'area dovrà comportare un confronto con l'attiguo Condominio per regolarizzazione della situazione in essere e predisposizione di pratiche congiunte, nonché per altre eventuali incombenze.
- In merito all'accesso carraio dalla SP35, Città Metropolitana ha rappresentato la possibilità di regolarizzare un solo accesso per entrambe le aree (CORPO B e C), diversamente da quanto indicato in prima istanza con riferimento al Regolamento attuativo del Codice della Strada (ossia impossibilità di regolarizzazione dell'accesso in essere che limiterebbe l'uso dell'area all'attiguo Condominio).

**A fronte di tutto quanto sopra, 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.**

#### 10. CRITICITA' DA SEGNALARE

Si richiama quanto indicato:

- al § 2.2 in merito alla descrizione dell'area;
- al § 5 in merito ai vincoli gravanti sulla stessa (non sono state ispezionate tutte le annotazioni a margine delle ipoteche e del pignoramento, come da confronto con il Curatore, stante la necessità di successive verifiche aggiornate);
- ai plurimi Enti coinvolti come indicati ai precedenti § 2 e § 5;
- al § 6 in merito alle tematiche e incombenze legate ai Condomini limitrofi;
- ai § 7.1, 7.2, 7.3 in merito alla situazione urbanistica, edilizia, catastale;
- al § 9 in merito al criterio di stima e alle relative avvertenze.

Si ricorda inoltre che:

- al sopralluogo è risultata impropriamente inclusa porzione del mappale 111 sub. 721, bene comune non censibile, intestato al Condominio "La Riseria" e piccola porzione

- di marciapiede della SP35;
- la presenza del sistema di acque reflue del Condominio limitrofo, con pompe di sollevamento comporta, la necessità di garantire sempre l'accesso all'area per le relative manutenzioni del Condominio stesso.

## 11. ALLEGATI ALLA RELAZIONE PERITALE

### A Documentazione catastale:

- A.1** CORPO B: estratto di mappa; visura storica NCEU e NCT
- A.2** CORPO C: estratto di mappa; elaborato planimetrico; visura storica NCEU e NCT

### B Documentazione fotografica

### C Provenienza:

- C.1** Atto di compravendita Notaio G. Orrù del 27.02.2007 rep. 133836/14412
- C.2** Trascrizione atto compravendita Notaio A. Aquaro del 23.12.2002 rep. 113868/32069
- C.3** Atto di compravendita Notaio G. Orrù del 05.12.2005 rep. 114160/11987
- C.4** Trascrizione atto compravendita Notaio A. Aquaro del 21.11.1996 rep. 100381/23789

### D Documentazione ipotecaria ventennale:

- D.1** Ispezione per soggetto MAC S.r.l.
- D.2** Ispezione per soggetto - [REDACTED]
- D.3** Ispezione per soggetto - [REDACTED]
- D.4** Ispezione su immobili all'attualità:
  - a.** CORPO B - foglio 8, mappale 102 (NCEU e NCT) e note
  - b.** CORPO C foglio 8, mapp. 111, sub. 722 (NCEU)
- D.5** Ispezione su precedenti identificativi: foglio 8, mappale 11, sub. 725 (NCEU); foglio 8, mappale 11 (NCT); foglio 8, mapp. 107 (NCEU e NCT stante incongruenza nelle date delle variazioni); foglio 8, mapp. 111 (NCEU e NCT); foglio 8, mapp. 111, sub. 702 (NCEU).
- D.6** Nota trascrizione del 12.12.2005 ai nn. 185579-94115 servitù passaggio
- D.7** Convenzione Piano Attuativo La Riseria
- D.8** Ipoteca volontaria iscritta in data 20.09.2007 ai nn. 141850/ 37639
- D.9** Ipoteca volontaria iscritta in data 29.12.2009 ai nn. 180398/36002
- D.10** Ipoteca volontaria iscritta in data 25.10.2011 ai nn. 122018/ 26067
- D.11** Pignoramento trascritto in data 21.03.2017 rep. 32107/20915

### E Documentazione urbanistica: CDU

- E.1** CDU in data 08.05.2023
- E.2** CDU aggiornato in data 12.09.2024
- E.3** Regolamento Comunale dei Diritti edificatori generati nell'ambito dell'attività urbanistica compensativa ai sensi dell'art. 11 comma 4 L.R. 12/2005
- E.4** Risposta Comune di Rozzano in data 11.02.2025

**F** Documentazione edilizia:

- F.1** Permesso di Costruire n. 4652 del 29.10.2007
- F.2** Denuncia di Inizio Attività n. 13101 del 13.03.2009
- F.3** Permesso di Costruire n. 4748 del 14.12.2009
- F.4** Denuncia di Inizio Attività n. 37426 in data 08.08.2010
- F.5** Comunicazione di Inizio Attività in data 08.08.2012 n. 35927
- F.6** SCIA prot. 13471 del 06.04.2016

**G** Documentazione catastale storica:

- G.1** Iter storico di identificazione CORPO B al NCEU: mapp. 11 sub. 723, mapp. 11 sub. 725, mapp. 107
- G.2** Iter storico di identificazione CORPO C al NCEU: mapp. 11 sub. 723, mapp. 11 sub. 725, mapp. 107, mapp. 111 sub. 702, mapp. 111 sub 722

**H** Risposte Enti

- H.1** Consorzio di bonifica Est Ticino Villoresi: comunicazione protocollo n. 8130/2023 del 01.06.2023; allegato grafico.
- H.2** Atto di Convenzione Notaio Cesare Chiodi Daelli del 20.03.1979 rep. 5866 trascritto a Milano 2 in data 13.04.1979 ai nn. 22587/18715
- H.3** Comunicazione Città Metropolitana prot. 8701 del 16.01.2025

**I** Amministrazioni stabili limitrofi

- I.1** Condominio area "ex-Riseria": corrispondenza mail; Regolamento di Condominio
- I.2** Condominio Via Cassino Scanasio n. 4: corrispondenza mail

---

La sottoscritta arch. Alessandra Testa dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione relativa al LOTTO 02 composta di n. 34 (trentaquattro) pagine oltre la copertina a mezzo P.C.T. 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: 12.02.2025

L'Esperto Nominato  
arch. Alessandra Testa

