

Tribunale di Milano
Procedura di Esecuzione Immobiliare

RG. 507/2019

Giudice delle Esecuzioni:
Custode:

Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca
Avv. Laura Scarrone

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 003

Milano, Viale Ortles n. 54/A



INDICE SINTETICO**LOTTO 003****Dati Catastali****Corpo E**

Bene in Milano, Viale Ortles 54/A

Categoria: C/3 [Laboratori per arti e mestieri] – si rimanda ai § 7.1 e 7.2 per le regolarizzazioni in corso in merito alla destinazione d'uso residenziale

Dati Catastali: foglio 554, particella 265, **subalterno 799**

Nota. *L'unità è identificata come 4L sugli elaborati grafici di progetto.*

Corpo F

Bene in Milano, Viale Ortles 54/A

Categoria: C/6 [Posto auto coperto]

Dati Catastali: foglio 554, particella 265, **subalterno 727**

Stato occupativo**Corpo E**

Al sopralluogo è risultato ammobiliato e in uso, alla presenza dell'occupante.

Corpo F

Al sopralluogo è risultato occupato da oggetti e mobilio.

Contratti di locazione in essere**Corpo E**

Contratto n. 28367 Serie 3T stipulato il 12/11/2018 e registrato il 12/12/2018 con durata dal 12/11/2018 all'11/11/2024.

Corpo F

Nessuno.

Comproprietari**Corpo E**

Nessuno.

Corpo F

Nessuno.

Prezzo LOTTO 003 al netto delle decurtazioni

da libero: € 152.500,00

da occupato: € 130.000,00



LOTTO 003

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO E

Unità immobiliare a piano quarto, con soppalco non regolare, attualmente con destinazione produttiva (laboratorio) ma oggetto di iter edilizio condominiale in corso per ripristino del titolo ai sensi dell'art. 38 del D.P.R. 380/2001 con regolarizzazione della destinazione residenziale

(identificato con il numero 4L sugli elaborati grafici)

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI), Viale Ortles n. 54/A, unità immobiliare strutturata come loft posta al quarto piano (quinto fuori terra) composta da ingresso, locale ad uso soggiorno con angolo cottura, un bagno cieco. È presente un'ampia zona soppalcata, cui si accede mediante scala interna, allo stato non regolare dal punto di vista edilizio, dove sono stati creati un bagno cieco, un ripostiglio, un ulteriore locale finestrato destinato a camera. Ampio balcone di pertinenza.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di quota intera di piena proprietà di [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue (All. 003.1 e All. 003.1 bis):

Intestati: [REDACTED] - Proprietà 1/1

Dati identificativi: foglio 554 - particella 265 - subalterno 799

Dati classamento: categoria C/3 - zona censuaria 2 - classe 10 – consistenza 62 m² – superficie catastale 87 m² – rendita € 294,59

Indirizzo: Viale Ortles n. 54/A – piano 5 scala A

Dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

1.4. Coerenze

Di contorno in senso orario, con riferimento all'atto di provenienza, alla planimetria catastale, all'estratto di mappa, all'elaborato planimetrico: altra unità sub. 800; vano scale e pianerottolo comuni sub. 833 per due lati; altra unità sub. 798; prospetto su porzione di cortile mappale 265 (Nota. Tale porzione di cortile non è rappresentata sull'estratto di mappa dove il volume del fabbricato è raffigurato erroneamente; sull'elaborato planimetrico la sagoma del fabbricato è corretta ma è imprecisa l'indicazione delle coerenze).

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

Nessuna.



CORPO F**Posto auto coperto a piano seminterrato****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano (MI), Viale Ortles n. 54/A, posto auto coperto al piano seminterrato.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di quota intera di piena proprietà di [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno.

1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue (All. 003.2 e All. 003.2bis):

Intestati: [REDACTED] Proprietà 1/1

Dati identificativi: foglio 554 - particella 265 - subalterno 727

Dati classamento: categoria C/6 - zona censuaria 2 - classe 5 – consistenza 11 m² – superficie catastale 11 m² – rendita € 79,53

Indirizzo: Viale Ortles n. 54/A – piano S1

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

1.4 Coerenze

Di contorno in senso orario, con riferimento all'atto di provenienza, alla planimetria catastale, all'estratto di mappa, all'elaborato planimetrico: corridoio, vano ascensore e vano tecnico comuni sub. 853; spazio comune di manovra sub. 853; posto auto sub. 726; locale rifiuti sub. 853.

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

Nessuna.

2 DESCRIZIONE DEI BENI**2.1. Descrizione sommaria di quartiere e zona**

Comune di Milano – zona periferica sud-est

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

Servizi offerti dalla zona: la zona è principalmente terziario/produttiva. Le attività commerciali si incontrano avvicinandosi alla Via Ripamonti. Spazi culturali a circa 500 metri in prossimità dello scalo di Porta Romana. L'area è interessata da un progetto di rigenerazione urbana con il completamento, nei prossimi anni, del nuovo Business District Symbiosis (già realizzato, in adiacenza l'ICS – International School di Milano) e con la realizzazione del Villaggio Olimpico per le Olimpiadi Milano-Cortina 2026. Si rilevano numerosi cantieri in esecuzione.



Principali collegamenti pubblici: Viale Ortles è trasversale a Via Giuseppe Ripamonti (500 metri a ovest), dove si trovano fermate del tram 24 (tra P.za Fontana e Vigentino), e Corso Lodi (1 Km metri a est), con la fermata Brenta della linea M3. Su Viale Ortles passano gli autobus 34 (tra Via Toffetti e Q.re Fatima) e 65 (tra P.ta Romana M3 e P.za Abbiategrasso M2).

2.2. Caratteristiche descrittive esterne fabbricato **(All. comune a.)**

Le unità immobiliari oggetto della Procedura fanno parte di un corpo di fabbrica interno (sul mappale 265) cui si accede, grazie a servitù di passo, attraverso androne carrabile del corpo di fabbrica su Viale Ortles (mappale 264) indi cortile al mappale 27 su cui insiste la passerella per l'accesso pedonale all'atrio a piano rialzato e da cui si sviluppa la rampa per il piano interrato. Quest'ultimo è destinato nell'insieme a plurimi posti auto a vista, senza partizioni interne e serrande.

Il fabbricato si compone di diversi volumi (il principale di sette piani fuori terra e due secondari di quattro piani fuori terra, oltre a un piano interrato, incluso il rialzato). Il corpo più altro presenta un volume centrale di superficie più ridotta con un piano aggiuntivo. I piani 4° (quinto fuori terra, dove si colloca il bene oggetto di Procedura) e 5° (sesto fuori terra) sono di altezza interpiano maggiore (il 4° metri 5.20/5.25): sono pertanto stati realizzati soppalchi, che si configurano, in realtà, come veri e propri piani abusivi irregolari, come si vedrà più avanti.

Condizioni generali fabbricato

Il fabbricato si presenta complessivamente in buono stato di conservazione, ben curato nelle parti comuni.

Caratteristiche descrittive fabbricato

Copertura	in parte a falde, in parte piana, con guaina e lamiera
Strutture	cemento armato, acciaio, laterocemento
Scale condominiali	struttura di metallo verniciato; sviluppo a "U" con doppio pianerottolo e rampa intermedia; pedate in materiale tipo lapideo
Porta ingresso scale	alluminio verniciato e vetri
Ascensore	presente
Portineria	non presente
Finiture	<u>facciate</u> intonaco tinteggiato e lastre metalliche <u>pareti vano scala</u> intonaco tinteggiato
Pavimentazione	<u>ingresso e pianerottoli</u> piastrelle rettangolari di grandi dimensioni in gres <u>cortile</u> autobloccanti in cemento <u>passerella</u> piastrelle rettangolari di grandi dimensioni in pietra



piano interrato

battuto di cemento

2.3. Caratteristiche descrittive interne (All. 003.2 e All. 003.2 bis)**CORPO E**

Avvertenza. Si procede alla descrizione del bene come riscontrato ai sopralluoghi. Si rimanda, tuttavia, al successivo § 7.2 in merito alle irregolarità di soppalco e ripostigli.

Altezza interna: metri 5.23/5.24 circa (pavimento/soffitto). A piano quarto metri 2.40 circa sotto trave, metri 2.53/2.60 circa sotto tamponatura del soppalco. A piano soppalco variabile tra metri 2.48 circa nell'ambiente principale finestrato (con tratti metri 2.39), metri 2.40 circa nel bagno e 2.35 nel ripostiglio (con porzioni a metri 2.20).

Condizioni generali

Lo stato manutentivo è buono. Si segnala presenza di tracce di umidità sulla parete del bagno realizzato nell'originario ripostiglio a piano soppalco per evidenti problemi infiltrativi della doccia.

Caratteristiche descrittive

Esposizione	unica a ovest
Infissi esterni	finestre e portefinestre in alluminio con vetrocamera; parapetti in grigliato metallico verniciato; protezione con tende oscuranti. <u>Nota.</u> Si segnala, nella porta finestra a piano quarto, un vetro rotto e problemi di chiusura del serramento.
Porta ingresso	blindata
Porte interne	cieche di legno: a battente nel bagno a piano quarto; a libro nel ripostiglio e scorrevole a scomparsa tipo Scrinco nel bagno su soppalco
Pavimenti	piastrelle di ceramica nei bagni; parquet negli altri spazi; gres ingelivo su balcone
Plafoni	intonaco tinteggiato
Pareti	piastrelle nei bagni; intonaco tinteggiato negli altri locali
Bagno	<u>a piano quarto</u> attrezzato con lavabo, tazza, bidet, doccia <u>a piano soppalco</u> attrezzato con lavabo, tazza, bidet, doccia
Soppalco	struttura metallica verniciata
Scala soppalco	struttura metallica verniciata; pedate gradini in legno effetto parquet



Impianti:

Citofonico	presente tipo video dall'androne interno
Elettrico	sottotraccia
Gas	non presente
Idrico	sottotraccia
Termico	<u>Riscaldamento, raffrescamento e produzione acqua calda:</u> centralizzato (centrale termica con caldaie a condensazione e gruppo frigorifero), con contabilizzatore sui pianerottoli e termostati nelle unità. <u>Emissione:</u> termoconvettori a pavimento; split a parete; termoarredi nei bagni. Nota. Si rileva boiler per produzione acqua calda sanitaria nel bagno a piano quarto

CORPO F

Il posto auto si trova al piano seminterrato.

Altezza interna: m. 4.20 circa (il controsoffitto originariamente presente è stato rimosso).

Condizioni generali

Lo stato manutentivo è sufficiente per l'uso cui è destinato.

Caratteristiche descrittive

Pavimento	battuto di cemento
Plafone	c.a.
Pareti	prevalentemente c.a.
Impianto elettrico	comune, con canaline esterne e plafoniere al neon

2.4. Breve descrizione della zona

Il complesso edilizio di cui fanno parte gli immobili oggetto di Procedura si situa nella zona sud-est di Milano. Viale Ortles è trasversale a Via Giuseppe Ripamonti (500 metri a ovest), dove si trovano fermate del tram 24 (tra P.za Fontana e Vigentino), e Corso Lodi (1 Km metri a est), con la fermata Brenta della linea M3. Su Viale Ortles passano gli autobus 34 (tra Via Toffetti e Q.re Fatima) e 65 (tra P.ta Romana M3 e P.za Abbiategrasso M2). La zona è principalmente terziario/produttiva. Le attività commerciali si incontrano avvicinandosi alla Via Ripamonti. Spazi culturali a circa 500 metri in prossimità dello scalo di Porta Romana. L'area è interessata da un progetto di rigenerazione urbana con il completamento, nei prossimi anni, del nuovo Business District Symbiosis (già realizzato, in adiacenza l'ICS – International School di Milano) e con la realizzazione del Villaggio Olimpico per le Olimpiadi Milano-Cortina 2026. Si rilevano numerosi cantieri in esecuzione.



2.5. Certificazioni energetiche (All. comune e.):**CORPO E**

Non presente. L'Attestato di Certificazione Energetica n. 15146-027287/10 del 27/10/2010 relativo all'intero fabbricato produttivo (categoria Cened E.5), con validità sino al 27/10/2020, risulta scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER.

CORPO F

Non risulta alcuna certificazione energetica e non necessita.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti (All. comune f.)

Non rilevate certificazioni di conformità per le singole unità. Rilevate nel fascicolo per la richiesta di agibilità certificazioni di conformità impianti comuni:

- impianto elettrico: Dichiarazione di conformità del 02/11/2010 redatta da ■
- impianti tecnici (centrale termica, condizionamento centralizzato, antincendio, autoclave, contabilizzazione consumi, colonna generale sino a ogni appartamento): Dichiarazione di conformità del 27/10/2010 redatta da ■.
- impianti gas metano: Dichiarazione di conformità del 18/11/2010 redatta da ■

2.7. Certificazioni di idoneità statica (All. comune g.)

Rilevate "Relazione a struttura ultimata" in data 15/11/2010 e "Collaudo statico" in data 18/11/2010 nella documentazione allegata alla Richiesta di Agibilità presentata al Comune di Milano in data 18/11/2010 P.G. 905015/2010.

3 STATO OCCUPATIVO**3.1. Detenzione del bene**

Il primo sopralluogo è stato effettuato il 15.07.2019, nel corso del quale era stato possibile accedere ai beni alla presenza del Custode nominato Avv. Laura Scarrone e del Sig. ■. In tale occasione il posto auto CORPO F è risultato delimitato, insieme all'adiacente sub. 726, mediante pannelli di legno chiusi da lucchetto. Il ■ non disponeva delle chiavi. Pertanto in data 30.09.2019 era stato effettuato ulteriore sopralluogo nel corso del quale era stato possibile accedere al posto auto, alla presenza del Custode e del ■. A seguito di rimozione dei pannelli in legno per le opere condominiali inerenti alla rimozione del controsoffitto e alla imbiancatura del piano interrato, è stato effettuato ulteriore sopralluogo in data 22.07.2020.

In data 15.04.2023 è stato eseguito nuovo sopralluogo al CORPO E alla presenza dell'occupante.

Con riferimento al CORPO F, è stata effettuata ricognizione al piano interrato in data 02.04.2023 e il posto è risultato occupato da oggetti e elementi di arredo.



3.2. Esistenza contratti di locazione (All. 003.3)

A seguito di richiesta all'Agenzia delle Entrate, con cui veniva richiesta la sussistenza di contratti di locazione a nome [REDACTED] 885, l'U.T. di Milano 4 ha risposto in data 05.07.2019 trasmettendo, il contratto n. 28367 Serie 3T stipulato il 12/11/2018 e registrato il 12/12/2018 con durata dal 12/11/2018 all'11/11/2024 (a seguito di rettifica in data 31/01/2019) rinnovabile per ulteriori 6 anni in caso di mancata disdetta da comunicarsi 3 mesi prima della prima scadenza. Il conduttore è [REDACTED].

Il canone è determinato in euro 1.300,00 mensili. Sono a carico del conduttore le spese condominiali ordinarie.

Il posto auto risulta libero.

4 PROVENIENZA (All. comune b.)

4.1. Attuali proprietari

[REDACTED], dal 09 marzo 2011

In forza di atto di compravendita Notaio [REDACTED] in data 09/03/2011 repertorio n. 100450/29183, trascritto a Milano 1 il 22/03/2011 ai nn. 16444/10808. Vende: [REDACTED]

Note. Al capitolo 3 punto 1 si legge che l'acquirente subentra nel debito e nella proprietà degli immobili ipotecati a favore della [REDACTED] mantenendo la garanzia ipotecaria prestata a favore di [REDACTED] iscritta a Milano 1 in data 21711/2006 ai nn. 96419/20582.

Al capitolo 3 punto 2 si legge che: «L'accesso pedonale e carraio al fabbricato di cui fanno parte gli enti immobiliari contrattuali avviene dal Viale Ortles e si esercita su una striscia di terreno indicata con tratteggio e colorata in verde nella planimetria allegata all'atto di acquisto da parte della società venditrice in data 16 novembre 2006 [...]».

Al capitolo 3 punto 4 si legge che: «La società venditrice dà e la parte acquirente prende atto che con l'atto da me ricevuto il 30 gennaio 2008 n. 97523/27317 di repertorio, registrato all'Agenzia delle Entrate l'Ufficio di Milano il 6 febbraio 2008 al n. 3535 serie 1T trascritto a Milano 1 il giorno 8 febbraio 2008 con nota n. 8306/4866, tra la società venditrice e la [REDACTED] proprietaria del fabbricato confinante con accesso da Viale Ortles 56 sono state costituite servitù reciproche:

- la [REDACTED] costituito a favore della società venditrice servitù di luci e vedute da esercitare nel modo risultante dalle tavole progettuali allegate all'atto;
- [REDACTED] ha concesso alla [REDACTED] il diritto di conservare l'esistente copertura sorretta da pilastri in prossimità del confine comune nonché di prolungarne l'estensione sino alla linea di confine tra le due proprietà».

Al capitolo 3, punti 5 e 6 si legge: «5. Le unità immobiliari contrattuali vengono trasferite alla parte acquirente dalla parte venditrice, intestataria delle stesse, nel loro attuale stato di fatto, conforme ai dati catastali e alle planimetrie depositate in catasto. 6. La parte acquirente viene immessa oggi nel possesso e nel godimento degli enti immobiliari contrattuali, la cui consegna è avvenuta nello stato in cui si trovano con gli accessori e le pertinenze. In particolare le parti danno atto che lo stato di ultimazione delle unità immobiliari è il seguente: formazione dei bagni come da schede catastali; formazione dei soppalchi come da schede catastali; arrivo alla proprietà delle tubazioni dell'acqua fredda, dell'acqua calda sanitaria e dell'impianto di riscaldamento e raffrescamento; portoncini di ingresso di sicurezza; serramenti in alluminio con taglio termico e vetro camera non dotati di sistema di oscuramento; balconi finiti e completi di impermeabilizza-



zioni, pendenze, pavimenti antigelivi, parapetti. Le parti convengono a cura, a carico ed a spese della società acquirente la esecuzione di tutte le opere mancanti».

4.2. Precedenti proprietari

- **Titolo al ventennio - dal 27 marzo 1969 al 03 dicembre 1979**

[REDACTED]. In forza di atto di compravendita Notaio [REDACTED] in data 27/03/1969 rep. n. 210411 registrato a Milano il 10/04/1969 al n. 6684. Vende: [REDACTED]

- **dal 04 dicembre 1979 al 21 aprile 1982**

[REDACTED]. Per verbale di assemblea straordinaria per modifica di denominazione della Società a rogito Notaio [REDACTED] del 04/12/1979 rep. n. 542590/14845 trascritto il 25/01/1980 ai nn. 4281/3613. Da potere di: [REDACTED]

- **dal 22 aprile 1982 al 18 luglio 1982**

[REDACTED]. Per atto di trasferimento di sede sociale Notaio [REDACTED] del 22/04/1982 rep. 20976 trascritto il 05/05/1982 ai nn. 15416/12263. Da potere di: [REDACTED]

- **dal 19 luglio 1982 al 16 giugno 1998**

[REDACTED]. Per atto di trasformazione di società Notaio [REDACTED] del 19/07/1982 rep. 29427 trascritto il 27/07/1982 ai nn. 25677/20541. Da potere di: [REDACTED]

- **dal 17 giugno 1998 al 15 novembre 2006**

[REDACTED]. Per atto di mutamento di denominazione Notaio [REDACTED] del 17/06/1998 rep. 180330/44568 trascritto il 14/07/1998 ai nn. 29510/20540. Da potere di: [REDACTED]

- **dal 16 novembre 2006 all'08 marzo 2011**

[REDACTED]. In forza di atto di compravendita [REDACTED] in data 16/11/2006 repertorio n. 96191/26599, trascritto a Milano 1 il 21/11/2006 ai nn. 96416/57047. Vende: [REDACTED]

I beni compravenduti sono gli immobili:

- fabbricato produttivo categoria D/8 al foglio 554, mappale 27, sub. 702 graffato al mappale 265 sub. 703;
- area Urbana al foglio 554, mappale 27, sub. 704;
- ente urbano al foglio 554, mappale 265 del Catasto Terreni;
- ente urbano al foglio 554, mappale 27 del Catasto Terreni.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. 003.4 e All. 003. 4 bis)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. [REDACTED] Notaio in Corleone alla data del 30.04.2019, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano - sia per nominativo, sia per immobile alla data del 19.09.2020 e alla data del 19.07.2023 e del 16.08.2023 si evince:



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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna.

- **Misure Penali**

Nessuna.

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

Nessuna.

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

Costituzione di diritti reali a titolo gratuito di cui all'Atto [redacted] di Milano del 16/11/2019 rep. n. 96191/26599, trascritto a Milano 1 il 21/11/2006 ai nn. 96417/57048. Nella Sezione D si legge: «la società [redacted] ha costituito servitù di passaggio pedonale e carraio sulla parte dell'immobile che è rimasto di sua proprietà ai mappali 264 sub. 702 e 27 sub. 703 indicata con tratteggio e colorata in verde nella planimetria allegata all'atto di compravendita sotto la lettera "b" a favore della [redacted]. Le parti hanno convenuto che le spese di gestione e di manutenzione dell'area ai mappali 264 sub. 702 e 27 sub. 703 sulla quale è stata costituita servitù di passaggio pedonale e carraio per l'accesso all'immobile contrattuale, saranno ripartite in ragione di due terzi a carico della [redacted] di un terzo a carico della residua proprietà della società venditrice [redacted]. relativamente al quadro "B" si precisa che: l'immobile indicato ai nn. 1.1 e 2 è posto ai piani T-1-2-3-4-S1; - l'immobile indicato al n. 2.1 è posto ai piani T-1-2-3-4-S1». Fondo dominante: beni al foglio 554, mappale 27, sub. 702 graffato al mappale 265 sub. 703 e bene al foglio 554, mappale 27, sub. 704. Fondo servente: beni al foglio 554, mappale 264, sub. 702 e foglio 554, mappale 27, sub. 703.

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

- **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria**

A favore di: [redacted]

Contro: [redacted]

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo - atto notarile pubblico Notaio [redacted] in data 16/11/2006 rep. N. 96193/26601

Iscritta a: Milano 1 il 21/11/2006 ai nn. 96419/20582

Importo capitale: € 8.000.000,00

Importo ipoteca: € 12.000.000,00

A margine di tale formalità risulta **annotazione di frazionamento del 09/11/2010 ai nn. 66497/9274**, giusto atto Notaio [redacted] del 21/10/2010 rep. n. 100137/28986, con il quale gli immobili in oggetto foglio 554, mappale 265, subalterno 799 e sub. 727, era assegnato il residuo pari a:



CORPO E

- quota capitale: € 127.800,00
- montante ipotecario: € 191.700,00

CORPO F

- quota capitale: € 16.300,00
- montante ipotecario: € 24.450,00

- **Ipoteca giudiziale**

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Derivante da: Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano del 19/04/2017 rep. 11768

Iscritta a: Milano 1 il 01/09/2017 ai nn. 62652/11046

Importo capitale: € 172.458,17

Importo ipoteca: € 189.904,02

Nota. Tale ipoteca grava sui presenti beni CORPO E e CORPO F e sugli altri beni della Procedura al foglio 554, particella 265, subalterni 797, 798, 800, 714, 726, 818.

- **Ipoteca legale**

Nessuna.

• **Pignoramenti**

Pignoramento

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Derivante da: atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili – atto giudiziario Tribunale di Milano in data 14/03/2019 – repertorio 9448

Trascritto a: Milano 1 il 03/04/2019 ai nn. 24654/16582

Nota. Il pignoramento insiste sui presenti beni CORPO E e CORPO F e anche sugli altri beni della Procedura al foglio 554, particella 265, subalterni 797, 798, 800, 714, 726, 818. Nella Sezione D si legge: "Si richiede la trascrizione del pignoramento fino alla concorrenza di euro 634.139,55 oltre interessi e spese occorrente".

• **Altre trascrizioni**

Sentenza dichiarativa di fallimento

A favore di: [REDACTED].

Contro: [REDACTED]

Derivante da: Sentenza dichiarativa di Fallimento – atto giudiziario Tribunale di Milano in data 15/02/2022 – repertorio 494

Trascritto a: Milano 1 il 13/10/2022 ai nn. 78514/54748

Nella Sezione D si legge: «PQM visti gli art. 1, 5, 6 E SS. LF; 1) dichiara il fallimento della società [REDACTED] quale procedura principale di insolvenza ex art. 3 comma 1 reg. UE 848/2015;2) nomina giudice delegato il dott. [REDACTED] il dott. [REDACTED];4) ordina al fallito, ove non vi abbia già provveduto, di depositar e, entro tre giorni dalla data di comunicazione della presente sentenza, i bilanci, le scritture



contabili e fiscali obbligatorie, nonché l'elenco dei creditori, con l'indicazione dei crediti si prenoti a debito ex art. 146 d.p.r. 115/02 ed ex art. 59 co. 1 lett.) D.P.R. 131/86».

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6 CONDOMINIO (All. comune c. e All. comune c. bis)

6.1. Spese di gestione condominiale

L'immobile è amministrato dallo St ██████████

■ Su richiesta della scrivente all'Amministratore del Condominio in merito allo stato debitorio aggiornato sia per la gestione ordinaria, sia per lavori di manutenzione straordinaria in corso, all'ammontare annuo delle spese condominiali, al regolamento di condominio, ai millesimi di proprietà, a eventuali interventi di manutenzione straordinaria deliberati non ancora effettuati con relativo importo a carico, lo stesso ha risposto indicando quanto segue.

CORPO E

(Unità n. 107 nell'elenco condominiale):

- Millesimi: 15,02 (come comunicato dall'Amministratore e come rinvenuto nel titolo di provenienza)
- Spese condominiali negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:
 - Riparto consuntivo 2022 (01.01.2022 - 31.12.2022): **€ 5.382,15**
 - Riparto preventivo 2023 (01.01.2023 - 31.12.2023): **€ 5.283,41**
- Rate insolute: da ultimo riepilogo dell'Amministrazione in data 21.07.2023, **€ 2.348,00** (rate dell'esercizio 2023 n. 4 e 5 - scadenza 15.07.2023 e 31.10.2023).

CORPO F

(Unità n. 15 nell'elenco condominiale):

- Millesimi: 0,86 (come comunicato dall'Amministratore e come rinvenuto nel titolo di provenienza)
- Spese condominiali negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:
 - Conguaglio precedente: 498,67
 - Riparto consuntivo 2022 (01.01.2022 - 31.12.2022): **€ 108,60**
 - Riparto preventivo 2023 (01.01.2023 - 31.12.2023): **€ 135,00**
- Rate insolute: da ultimo riepilogo dell'Amministrazione in data 21.07.2023, **€ 243,60** (si includono le ultime due rate esercizio 2023).

Eventuali spese straordinarie: nessuna spesa straordinaria comunicata. Permangono le spese inerenti alla pratica edilizia ex art. 38 in corso, contabilizzate nella gestione ordinaria.



Cause in corso: come indicato al successivo punto 7, è in corso procedura con il Comune di Milano al fine di regolarizzare il fabbricato, oggetto di provvedimento di sospensione del titolo edilizio. A tale provvedimento è stato promosso ricorso al TAR contro gli importi comunicati dal Condominio. **Non noto alla data della presente l'esito di tale ricorso.**

Eventuali problematiche strutturali: non note.

AVVERTENZA

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberate.

A fronte di quella che sarà la conclusione dell'iter edilizio, in base alle decisioni che verranno prese in merito alle superfici aggiuntive realizzate di soppalchi e ripostigli, i millesimi potrebbero subire modifiche.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Come indicato nel Regolamento Condominiale, «il Condominio è un complesso edilizio costituito da un unico corpo di fabbrica sito nel Comune di Milano, in Viale Ortles n. 54/A. L'accesso a tale corpo di fabbrica avviene da Viale Ortles n. 54/A tramite l'esercizio di una servitù di passaggio pedonale e carraio dal civico n. 54/A».

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Lo stabile è dotato di ascensore. Tuttavia, l'accesso all'atrio posto a piano rialzato avviene tramite rampa scale collegata a passerella sospesa priva di montascale. Mediante rampa carraia si accede al piano seminterrato da cui è possibile accedere all'elevatore. Il piano soppalco non è accessibile.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Verifica urbanistica

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano approvato con Delibera di C.C. del 14/10/2019 con pubblicazione sul BURL Serie Avvisi e concorsi n. 6 del 05/02/2020 in: Ambiti di rigenerazione ambientale; Ambiti di rinnovamento urbano (art. 15.2, art. 22, art. 23 N.T.A.); Sensibilità paesaggistica bassa (2); Fattibilità geologica IIIc.

Il fabbricato non risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione, come indicato dal Comune di Milano in data 20/04/2012 P.G. 283950/2012 nel "Provvedimento di annullamento del titolo edilizio maturato con Denuncia di Inizio Attività per ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 66.3.3 del R.E. in Viale Ortles, 54/A" in considerazione del fatto che:

«l'intervento in questione prevede la ristrutturazione di un edificio artigianale di quattro piani fuori terra a destinazione magazzini più un piano seminterrato a destinazione officina con traslazione di s.l.p. derivante dalla trasformazione del piano seminterrato in autorimessa e demolizione dei corpi scala e ascensore e trasferimento della s.l.p. ai piani superiori formando un edificio di sette piani fuori terra a destinazione artigianale con unità dichiarate a laboratori di piccole dimensioni (50/60 mq), secondo una tipo-



logia architettonica riconducibile tutt'al più ad una destinazione terziaria, se non, in alcuni casi addirittura a quella residenziale, ma difficilmente riconducibile, sotto il profilo architettonico, a quella industriale/produttiva. [...] Nel caso in esame la funzione residenziale non è consentita dal P.R.G. mentre quella terziaria comporterebbe il pagamento di un contributo di costruzione (ed il conferimento di standard urbanistici) in misura molto maggiore rispetto alla destinazione produttiva».

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

Il fabbricato originario (produttivo con relativi uffici) è stato realizzato negli anni Sessanta (in parte prima e in parte dopo il 01.09.1967). L'attuale complesso deriva da un intervento, eseguito tra il 2006 e il 2010, di ristrutturazione edilizia su preesistente edificio produttivo con parziale demolizione e ricostruzione al fine di realizzare un nuovo edificio sempre a destinazione produttiva.

L'iter edilizio viene di seguito illustrato con il seguente ordine:

- **A - Analisi edilizia alla data del 06.10.2020** (deposito primo elaborato peritale)
 - 1 – Pratiche di ristrutturazione
 - 2 – Annullamento del titolo
 - 3 - Istanza art. 38.1 D.P.R. 380/2001
- **B - Aggiornamento situazione edilizia**
 - 1 – Integrazione istanza art. 38 in data 04.08.2021 P.G. 432503
 - 2 - Integrazione istanza art. 38 in data 13.12.2021 P.G. 678658
 - 3 - “Relazione Tecnico Estimale” dell’Agenzia delle Entrate in data 31.05.2022 P.G. 305560
 - 4 - Conclusione procedimento sanzione ex art. 38.1 in data 01.07.2022 P.G. 0363541
 - 5 – Osservazioni del Condominio e ricorso al TAR

A - Analisi edilizia alla data del 06.10.2020 (All. comune d)

1 - Pratiche di ristrutturazione

Le pratiche edilizie relative all'intervento di ristrutturazione edilizia sono le seguenti:

- **Denuncia di Inizio Attività P.G. 1002140/2006 del 25.10.2006;**
- **variante D.I.A. P.G. 187749 del 28.02.2008;**
- **variante D.I.A. P.G. 790402 del 21.10.2009;**
- **variante D.I.A. P.G. 988523 del 30.12.2009;**
- **variante D.I.A. P.G. 904945 del 19.11.2010;**
- **comunicazione di fine lavori e richiesta del certificato di Agibilità in data 18.11.2010 P.G. 905015/2010.**

2 - Annullamento del titolo

Il Comune di Milano in data 20.04.2012 P.G. 283950/2012 emanava “**Provvedimento di annullamento del titolo edilizio maturato con Denuncia di Inizio Attività per ristrutturazione**”



edilizia ai sensi dell'art. 66.3.3 del R.E. in Viale Ortles, 54/A" in considerazione del fatto che:

«l'intervento in questione prevede la ristrutturazione di un edificio artigianale di quattro piani fuori terra a destinazione magazzini più un piano seminterrato a destinazione officina con traslazione di s.l.p. derivante dalla trasformazione del piano seminterrato in autorimessa e demolizione dei corpi scala e ascensore e trasferimento della s.l.p. ai piani superiori formando un edificio di sette piani fuori terra a destinazione artigianale con unità dichiarate a laboratori di piccole dimensioni (50/60 mq), secondo una tipologia architettonica riconducibile tutt'al più ad una destinazione terziaria, se non, in alcuni casi addirittura a quella residenziale, ma difficilmente riconducibile, sotto il profilo architettonico, a quella industriale/produttiva. [...] Nel caso in esame la funzione residenziale non è consentita dal P.R.G. mentre quella terziaria comporterebbe il pagamento di un contributo di costruzione (ed il conferimento di standard urbanistici) in misura molto maggiore rispetto alla destinazione produttiva».

In data 12.07.2012 veniva presentato dalla [REDACTED] ricorso avanti il TAR Lombardia per l'annullamento dell'ordinanza di cui sopra.

Il Comune di Milano in data 18.07.2012 emanava **"Integrazione provvedimento di annullamento del titolo edilizio maturato con Denuncia di Inizio Attività per ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 66.3.3 del R.E. in Viale Ortles, 54/A"** ribadendo come la destinazione dello stabile sia riconducibile a quella di civile abitazione anche a fronte dei sopralluoghi della polizia municipale di zona 5, delle certificazioni di conformità allegate alla richiesta di agibilità del 19/11/2010 e del depositato parere di conformità rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

Con Sentenza n. 971 del 18/04/2013 Reg. Prov. Coll. n. 01784/2012, il TAR della Lombardia respinge il ricorso di [REDACTED] la quale, come comunicato dall'Amministratore, ha fatto appello al Consiglio di Stato, estinto per perenzione.

3 - Istanza art. 38.1 D.P.R. 380/2001

Il Condominio ha presentato **istanza atti P.G. 64179/2018 in data 08.02.2018**, con cui viene richiesto al Comune l'avvio del procedimento disciplinato dall'articolo 38 del D.P.R. 380/2001 (Interventi eseguiti in base a permesso annullato), previa presentazione in pari data - atti P.G. 64168/2018 - delle propedeutiche verifiche urbanistico-edilizie.

Con **Comunicazione** all'Amministrazione di Condominio **in data 15.04.2019 – atti P.G. 0173855/2019** – il Comune riferiva che *"l'Ufficio provvederà, seguendo le procedure di legge, all'applicazione di concorrenti sanzioni contemplate dalla normativa di legge"* e che *"durante tale periodo si effettueranno gli ulteriori approfondimenti volti a correttamente inviare la prevista richiesta di valutazione all'Agenzia delle Entrate"*. Le sanzioni sono sintetizzate nella comunicazione come segue:

«[...]

- a. una sanzione ex art. 38.1 T.U. Edilizia, suddivisa e relativa al valore delle distinte unità immobiliari e delle parti comuni come progettate ad esito dell'intervento di ristrutturazione edilizia (dando in tal senso come ipotizzata la conformità dell'eseguito al progettato – fatto peraltro dubbio con particolare riferimento ai soppalchi come realizzati, di cui è improbabile la realizzazione in distinte fasi); l'Agenzia delle Entrate dovrà adeguatamente valutare ogni eventuale possibile sovrapposizione della preesistenza con le unità via via progettate;
- b. una diversa specifica sanzione – di varia possibile natura – in relazione alla differente tipologia della difformità riscontrata, per ogni unità, rispetto al progetto, fatta salva peraltro la facoltà del singolo di riportare i luoghi e la destinazione a quanto previsto dall'ultima variante prodotta, scontando in tal caso la sola sanzione ex art. 38.1 T.U. Edilizia. Tale aggiuntiva sanzione potrebbe in via di preliminare valutazione ricondursi all'art. 33.2 T.U. Edilizia per i cambi d'uso a residenza (non conformi al titolo), all'art. 34.2 T.U. Edilizia per i soppalchi in eccedenza non ripristi-



nabili senza pregiudizio delle parti "conformi" e invece ad una sanzione adeguatamente afflittiva per le superfici inglobate ed eccedenti quanto progettato (in quest'ultimo caso l'Ufficio procederebbe alla successiva demolizione coattiva).

[...]]».

E a ciò viene aggiunto: «La ricostruzione giuridica di cui sopra vale quindi a rispettare la natura unitaria del progetto annullato e costituisce parametro oggettivo per sanzionare le attuali e/o persistenti (anche se eseguite prima delle vendite) difformità dello stesso [...]. Sarà quindi il singolo proprietario da considerare destinatario delle singole sanzioni, ed il Condominio non potrà opporre eventuali danni estetici laddove il proprietario – ovviamente in assenza di pregiudizi statici – intenda ripristinare in tutto o in parte lo stato progettato».

Con **Comunicazione pec** all'Amministrazione di Condominio in data **16.12.2019** il Comune "richiamati i contenuti del provvedimento emesso in data 15/04/2109 e preso atto dell'avvenuta conoscenza da parte dei condomini del suo contenuto, come da verbale assembleare in data 7 giugno 2019" riferisce "come in data 25/11/2019 la scrivente Amministrazione ha provveduto a trasmettere all'Agenzia delle Entrate la documentazione utile alla quantificazione dell'aumento del valore venale in ordine alle opere abusive riscontrate, per la successiva applicazione di sanzione amministrativa".

Con **Comunicazione mail in data 27.01.2020** la Direzione Urbanistica, Area Sportello Unico per l'Edilizia, in risposta ai quesiti dalla sottoscritta esposti in data 30/10/2019 ossia «1. indicazione circa le tempistiche per l'avvio del procedimento da parte del Comune, con relativa determinazione delle sanzioni da applicare e definizione delle modalità operative per la regolarizzazione delle singole unità; 2. posizione del Comune su come siano considerate allo stato le unità oggetto di Procedura ai subalterni 797, 798, 799 e 800, a fronte del provvedimento di annullamento del titolo edilizio, dovendone definire consistenza e destinazione d'uso ai fini della stima (sono da intendersi al momento a tutti gli effetti "abusive"?); 3. posizione del Comune in merito ai posti auto oggetto di Procedura (subalterni 714, 726, 727 e 818)», comunicava quanto segue:

«con riferimento ai suoi quesiti espressi nella comunicazione in data 30.10.2019, anche ad esito di sua venuta presso questi uffici al fine di visionare il fascicolo di riferimento, le possiamo riferire che in data 26.11.2019 questa Area ha inviato specifica richiesta all'Agenzia delle Entrate in vista del calcolo delle successive sanzioni. Più recentemente l'Agenzia medesima ha richiesto apposito confronto volto ad ottenere precisazioni, ottenute le quali tale Ente rassegnerà proprio riferimento entro i successivi sessanta giorni. Nel confermare che allo stato ognuna delle Unità dell'edificio dovrà comunque scontare la sanzione ex art 38.1 TU Edilizia, per quanto riguarda le unità di cui trattasi, si riferisce in particolare quanto segue: per i Sub 797 (ns riferimento Unità 5M), 798 (5N) e 799 (5L) si applicherà sanzione ex art 38.1 per la destinazione a laboratorio da ripristinare e la sanzione ex art 34.2 in relazione ai soppalchi ampliati al piano superiore, che sono stati ritenuti non demolibili senza pregiudizio della parte conforme. Per il sub 800 (unità 5B) è stata emessa in data 20.1.2020 ordinanza di demolizione del terrazzo abusivamente accorpato; dopo di che si applicheranno gli artt. 38.1 e 34.2. Questi uffici definiranno successivamente le sanzioni da applicare nel caso i proprietari delle unità, mantenendo l'indebita destinazione a residenza, non aderiscano all'invito a ricondurre a laboratorio le destinazioni delle suddette Unità. Circa infine i box si riferisce come non si ravvisano eccezioni circa la loro successiva autonoma sanabilità, con le sanzioni relative ai permessi in sanatoria in regime ex concessorio (se non pertinenziali) o in regime ex autorizzatorio (se pertinenziali)». Si evidenzia come la comunicazione indichi erroneamente le unità come 5M, 5N, 5L, 5B al posto dei corretti 4M, 4N, 4L, 4B.

In data **10.07.2020** il Comune di Milano trasmetteva alla sottoscritta comunicazione inoltrata in pari data al Condominio Ortles 54A in persona dell'amministratore pro tempore in riscontro dell'istanza ex art. 38, c. 1 TUE depositata dal predetto Amministratore. Nella stessa, a completamento di quanto descritto sopra, il Comune specifica che a seguito della trasmissione con nota del 25/11/2019 PG 0541189/2019 all'Agenzia delle Entrate dell'istanza per la determinazione a cura della stessa delle sanzioni di cui agli articoli 38,



33.2 e 34.2 del DPR 380/2001, propedeutiche all'applicazione delle sanzioni, l'Agenzia delle Entrate, con mail del 22/01/2020 ha dato riscontro chiedendo chiarimenti/integrazioni così riportati:

«[...] dall'esame della richiesta di determinazione di incrementi di valore per l'immobile in oggetto [...] non risulta univocamente determinata dagli Uffici tecnici Comunali la tipologia di illecito, per ciascuna unità immobiliare, su cui basare i conteggi.

In particolare vengono genericamente individuati gli articoli 33.2, 34.2 e 38.1 del testo unico sull'edilizia e allegate le planimetrie di stato di fatto e stato assentito presentate dalla parte, senza che il Comune identifichi per ciascuna unità la tipologia di illecito e la sua quantificazione metrica.

Si assicura l'evasione della stima entro 60 giorni dal ricevimento di una relazione tecnica comunale contenente gli elementi integrativi richiesti consistenti in una dettagliata individuazione per ciascuna unità della tipologia di abuso (anche nel caso di sussistenza di più tipologie in contemporanea) e della relativa quantificazione metrica».

Il Comune pertanto chiede al Condominio integrazione della istanza dell'08.02.2018 come di seguito specificato:

– **applicazione art. 38.1 del DPR 380/2001** – **“Interventi eseguiti in base a permesso annullato”**:

« [...] stato di progetto di tutti i piani dell'edificio, come risultante dal titolo edilizio poi annullato con provvedimento del 20/04/2012, con individuazione delle parti comuni e delle singole unità immobiliari e precisazione, per ogni cespite comune o privato, della destinazione d'uso come da predetto titolo edilizio e delle relative quantificazioni metriche.

A riguardo le valutazioni di cui all'art. 38, c. 1 del D.P.R. 380/2001 verranno eseguite separatamente: parti comuni (corridoi, androne, scale, ascensori, porticati coperti, piano interrato ad uso autorimessa, cortili, ecc); per singola unità immobiliare.

Gli elaborati grafici da prodursi, al fine dell'applicazione dell'art. 38, c. 1 del TUE, dovranno quindi riprodurre e quantificare separatamente le superfici di: parti comuni dello stabile; ogni singola unità immobiliare con l'avvertenza di non denominare i soppalchi - di cui all'art. 38 del RE 1999 - come i locali sui quali aggettano trattandosi di meri soppalchi non incidenti sulla capacità del lotto.

Al riguardo dovrà essere prodotto un unico elaborato grafico ricognitivo di tutte le superfici.

La sanzione ex art. 38.1 del DPR 380/2001 che sarà determinata dal comune a seguito della valutazione dell'incremento di valore venale da parte dell'agenzia delle entrate sarà quindi cumulativa (parti comuni più tutte le singole unità immobiliari) e la stessa dovrà essere corrisposta dall'amministrazione di condominio istante [...]».

– **applicazione art. 33.2 del DPR 380/2001** - **“Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità”** (relativa ai cambi d'uso):

Il Comune richiama quanto riportato dall'art. 33.2 del Dpr 380/2001 e quanto specificato dalla Sentenza n. 4706/2019 del TAR Campania ossia:

– **art. 33.2 DPR 380/2001**

«Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il dirigente o il responsabile dell'ufficio irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in base ai criteri previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392, e con riferimento all'ultimo costo di produzione determinato con decreto ministeriale, aggiornato alla data di esecuzione dell'a-



buso, sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione, con la esclusione, per i comuni non tenuti all'applicazione della legge medesima, del parametro relativo all'ubicazione e con l'equiparazione alla categoria A/1 delle categorie non comprese nell'articolo 16 della medesima legge. Per gli edifici adibiti ad uso diverso da quello di abitazione la sanzione è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, determinato a cura dell'agenzia del territorio».

– Sentenza n. 4706/2019 del TAR Campania

«È comunque onere dell'interessato chiederne l'applicazione in proprio favore, fornendo seria e idonea dimostrazione del pregiudizio paventato per la struttura e l'utilizzo del bene residuo, poiché, in quanto autore dell'opera e del progetto, è a conoscenza di come quest'ultimo è stato eseguito e di quali danni potrebbero prodursi, a seguito della demolizione, in pregiudizio della parte conforme (ex ceteris, TAR Campania, Napoli, sez. II, 27 febbraio 2017, n. 1137; id., 5 dicembre 2016, n. 5620; id., 2 novembre 2016, n. 5022; id., 11 ottobre 2016, n. 4667; id., 22 novembre 2013, n. 5317; Cons. Stato, sez. V, 5 settembre 2011, n. 4982).

A fronte di quanto sopra, il Comune specifica:

«Conseguentemente, si rende quindi necessario, al fine di poter applicare la suddetta disposizione, ricorrente nei casi di mutamento di destinazione d'uso, da quella del titolo edilizio sanato ai sensi dell'art. 38 del TUE a quella risultante dal rilievo dello stato di fatto, che venga fornita a cura dell'istante quella ... seria e idonea dimostrazione del pregiudizio paventato per la struttura e l'utilizzo del bene residuo. ove le stesse dovessero essere ricondotte alla destinazione d'uso originaria.

Gli elaborati grafici da prodursi, per la determinazione della sanzione di cui all'art. 33, c. 2 del TUE, dovranno quindi riprodurre e quantificare separatamente le seguenti superfici: parti comuni dello stabile (in quanto la destinazione residenziale risulta palesata dalle caratteristiche dell'edificio che è a destinazione prevalentemente residenziale); ogni singola unità immobiliare.

Al riguardo dovrà essere prodotto un unico elaborato grafico ricognitivo di tutte le superfici.

La sanzione ex art. 33, c.2 del DPR 380/2001 sarà determinata cumulativamente (parti comuni più tutte le singole unità immobiliari) e la stessa dovrà essere corrisposta dall'amministrazione di condominio istante.

Lo stato di fatto legittimato una volta applicata la sanzione ex art. 38 TUE sarà, ove ne ricorra il caso, anche quello risultante dai titoli edilizi depositati in variante.

Al riguardo, ai sensi del comma 6 dell'art. 33 del DPR 380/2001, è comunque dovuto il contributo di costruzione di cui agli articoli 16 e 19 del medesimo TUE. Occorre, pertanto produrre Computo Metrico Estimativo, Tabella Ministeriale con i relativi allegati grafici e calcolo degli oneri di urbanizzazione.

[...]

- Unità 4 B, piano quarto uso abitativo, con soppalco: lo stato di fatto rilevato indica che al piano quarto la destinazione d'uso è produttiva. A riguardo, occorre documentazione fotografica del sito e documentazione tecnico-impiantistica che ne attesti la destinazione d'uso finale dichiarata, diversa da quella residenziale già palesata dalle caratteristiche dell'edificio che sarà quindi applicata.
- Unità 4 L, piano quarto uso residenziale, con soppalco
- Unità 4 M, piano quarto uso residenziale, con soppalco
- Unità 4 N, piano quarto uso residenziale, con soppalco

[...] »



- **applicazione art. 34.2 del DPR 380/2001** - "Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire" (relativa ai soppalchi):

Il Comune specifica quanto segue:

«Gli elaborati grafici da prodursi, al fine dell'applicazione dell'art. 34, c. 2 del TUE, dovranno riprodurre e quantificare separatamente le superfici degli interi soppalchi di ogni singola unità immobiliare in considerazione delle intervenute aggiunte rispetto allo stato di autorizzato e di superficie non demolibili senza pregiudizio della parte conforme dei predetti soppalchi ad oggi non sussistente in quanto non sono più ascrivibili all'art. 38 del RE 1999.

Al riguardo dovrà essere prodotto un unico elaborato grafico ricognitivo di tutte le superfici.

La sanzione ex art. 34, c.2 del DPR 380/2001 che sarà determinata cumulativamente per tutte le singole unità immobiliari e la stessa dovrà essere corrisposta dall'amministrazione di condominio istante.

[...]

- Unità 4 B, piano quarto: soppalco ad uso residenziale
- Unità 4 L, piano quarto: soppalco ad uso residenziale
- Unità 4 M, piano quarto: soppalco ad uso residenziale
- Unità 4 N, piano quarto: soppalco ad uso residenziale

[...]]».

B - Aggiornamento situazione edilizia (All. comune d.bis)

A seguito di plurimi confronti tra la sottoscritta e il Responsabile del Municipio 5, lo stesso sintetizzava lo stato in essere dell'iter edilizio come verrà di seguito illustrato.

Nel Verbale della riunione tenutasi in data 28.01.2021 presso gli Uffici comunali tra i referenti del Comune e il tecnico del Condominio, validato in data 05.02.2021, venivano così illustrate le fasi per la regolarizzazione del fabbricato:

«[...]

- **fase 1**: rimozione dei vizi ex art. 38 TUE, ripristinando il titolo in tutte le sue parti (comuni e private);

una volta conclusa la suddetta fase si procederà con le seguenti:

- **fase 2**: ordinanza di messa in pristino stato dei luoghi per le opere eseguite in difformità, per le quali non sia già stata acclarata l'indemolibilità senza pregiudizio delle parti conformi;
- **fase 3**: applicazione della sanzione, ex art. 33 comma 2 e predisposizione da parte del progettista della documentazione (Tabella Ministeriale DM 801/77 o CME) – in base alle destinazioni da regolarizzare) necessaria alla quantificazione del contributo dovuto e/o ex art. 34 comma 2 del DPR 380/2001, sulle opere eseguite in difformità non demolibili;
- **fase 4**: procedura di validazione della relazione integrativa delle parti non demolibili senza pregiudizio;
- **fase 5**: demolizione d'ufficio in caso di inottemperanza della fase 2.

[...]]».

Si provvedeva a effettuare nuovo accesso agli atti al fine di acquisire la documentazione aggiornata rispetto a quanto a disposizione alla data di deposito della precedente relazione.



1 - Integrazione istanza art. 38 in data 04.08.2021 P.G. 432503

In data 04.08.2021 il Condominio provvedeva, con P.G. 432503, a depositare integrazione con nuove tavole grafiche (**All. d.bis 1**). Nella relazione trasmessa si legge quanto segue:

«Conseguentemente alle richieste di chiarimenti e integrazioni formulate dall'Agazia delle Entrate (mail del 22.01.2020), comunicate al Condominio dall'Amministrazione comunale (WF9978/2010– PG904945/2010, nota dell'11.07.2020), nonché di diversi confronti e interlocuzioni tecniche e giuridiche svolte (nei mesi da gennaio a giugno 2021), si è concordemente determinato di articolare in due parti la richiesta di sanatoria (e relativi elaborati), anche ai fini delle relative sanzioni:

- ai sensi dell'art.38 del TUE, al fine di "rivitalizzare" il titolo originario, alle Unità immobiliari che hanno modificato l'originaria destinazione produttiva (e verso quale funzione), di cui ai contenuti del presente book;
- ai sensi degli artt. 34 e 33 del TUE, alle Unità immobiliari per le parti non ripristinabili – soppalchi di cui all'art.34; e ai sottotetti, di cui all'art.33; la cui documentazione verrà presentata successivamente alla rivitalizzazione del titolo originario.

Nota bene. Questo fermi restando in via generale i contenuti di disegno, le misurazioni e le quantificazioni effettuate con il rilievo delle unità immobiliari facente parte dell'istanza di applicazione dell'art.38 del DPR 380/2001 (08.02.2018_PG 64168/2018), che aveva come allegato le Verifiche urbanistico–edilizie propedeutiche e preliminari finalizzate alla presentazione dell'istanza ai sensi dell'art. 38 del DPR n. 380/2001, al fine di documentare lo stato di progetto (legittimo ai sensi dei titoli edilizi poi annullati) e quale fosse invece lo stato di fatto delle rilevazioni effettuate».

La relazione si compone dunque di due parti. Nella prima "Applicazione dell'art. 38 del DPR 380/2001 (catastale, titolo abilitativo originario/rilievo stato di fatto)". Si legge:

«Su questo tema, la nota dell'Amministrazione comunale ha richiesto di documentare:

“(...) stato di progetto di tutti i piani dell'edificio, come risultante dal titolo edilizio poi annullato con provvedimento del 20.04.2012, con individuazione delle parti comuni e delle singole unità immobiliari e precisazione, per ogni cespite comune o privato, della destinazione d'uso come da predetto titolo edilizio e delle relative quantificazioni metriche. A riguardo le valutazioni di cui all'38, c. 1 del D.P.R. 380/2001 verranno eseguite separatamente:

- parti comuni (corridoi, androne, scale, ascensori, porticati coperti, piano interrato ad uso autorimessa, cortili, ecc);
- per singola unità immobiliare.

Gli elaborati grafici da prodursi, al fine dell'applicazione dell'art. 38, c. 1 del TUE, dovranno quindi riprodurre e quantificare separatamente le superfici di:

- parti comuni dello stabile;
- ogni singola unità immobiliare con l'avvertenza di non denominare i soppalchi - di cui all'art. 38 del RE 1999 - come i locali sui quali aggettano trattandosi di meri soppalchi non incidenti sulla capacità del lotto.

Al riguardo dovrà essere prodotto un unico elaborato grafico ricognitivo di tutte le superfici (...)"

Gli elaborati grafici di seguito presentati rispondono alle richieste formulate dall'Amministrazione comunale».

Nella seconda parte viene fatta una quantificazione della SLP esistente (4.281,50 mq complessivamente dichiarati a fronte degli originari 4.282,37 mq del fabbricato preesistente indicati nelle pratiche di ristrutturazione) con specifica degli usi in atto.

Dunque, per quanto concerne le unità oggetto di Procedura:

- è rappresentata la superficie dei posti auto a piano interrato;



- viene riportata la planimetria catastale delle unità (con indicazione anche del soppalco di cui al titolo edilizio originario annullato) ma è raffigurata solo la superficie delle unità immobiliari al piano quarto senza rappresentazione dei soppalchi che sono volutamente esclusi dalle grafiche come da accordi con il Comune (la sanzione art. 38 riguarderà dunque solo il piano quarto mentre i soppalchi saranno oggetto di analisi solo successivamente). Nel book viene indicato quanto segue:

- unità 4B – stato di fatto rilevato al 31.10.2017

Richiesta del Comune

“Uso abitativo, con soppalco: lo stato di fatto rilevato indica che al piano quarto la destinazione d’uso è produttiva. A riguardo, occorre documentazione fotografica del sito e documentazione tecnico-impiantistica che ne attesti la destinazione d’uso finale dichiarata, diversa da quella residenziale già palesata dalle caratteristiche dell’edificio che sarà quindi applicata”.

Indicazione del Condominio

“Pur non avendo avuto accesso all’Unità immobiliare, sulla base del sopralluogo effettuato, delle informazioni raccolte e dalle verifiche visive possibili, si presume che l’Unità immobiliare presenti caratteristiche riconducibili all’uso residenziale”.

- Slp autorizzata (art. 4 PdR): 49,52 m² oltre a 2,84 m² dello spazio condominiale di accesso all’UI computata nella Slp autorizzata, pari a 1/3 di 8.53 m², per complessivi 52,36 m²
- Superficie Accessoria: 50,24 m²

- unità 4L – stato di fatto rilevato al 31.10.2017

Richiesta del Comune

“Uso residenziale con soppalco”

Indicazione del Condominio

“Si conferma lo stato di fatto funzionale rilevato al 31.10.2017”.

- Slp autorizzata (art. 4 PdR): 55,76 m²;
- Superficie Accessoria: 7,87 m²

- unità 4M – stato di fatto rilevato al 31.10.2017

Richiesta del Comune

“Uso residenziale con soppalco”

Indicazione del Condominio

“Si conferma lo stato di fatto funzionale rilevato al 31.10.2017”.

- Slp autorizzata (art. 4 PdR): 49.91 m²

- unità 4N – stato di fatto rilevato al 31.10.2017

Richiesta del Comune

“Uso residenziale con soppalco”

Indicazione del Condominio



"Si conferma lo stato di fatto funzionale rilevato al 31.10.2017".

- Slp autorizzata (art. 4 PdR): 59.74 m²

Viene altresì specificato, con nota a piè di pagina per ogni unità, che "le altezze sono misurate dalla quota pavimento al profilo alto della lamiera grecata". E in ogni unità nel locale principale viene specificata una altezza di metri 2.70.

In merito ai posti auto sono così specificate le superfici:

- sub. 714 (n. 34): 13,25 m²
- sub. 726 (n. 23): 11,45 m²
- **sub. 727 (n. 24): 11,15 m²**
- sub. 818 (n. 25): 13,40 m².

2 - Integrazione istanza art. 38 in data 13.12.2021 P.G. 678658

Il Comune provvedeva a trasmettere tale documentazione integrativa all'Agenzia delle Entrate in data 06.08.2021 con PG 438135. L'Agenzia chiedeva ulteriori chiarimenti in data 06.10.2021 (PG 532864). Il Comune chiedeva chiarimenti al Condominio in data 04.11.2021 (PG 590273). Il Condominio integrava dunque nuovamente con quanto richiesto in data 13.12.2021 (P.G. 678658) (**All. d.bis 2**): nel book protocollato si legge quanto segue:

«Il presente Book è redatto in risposta alla richiesta dall'Amministrazione comunale di documentazione integrativa rispetto all'istanza del Condominio di Viale Ortles 54/A in data 8.2.2018 (PG 64168/2018), presentata ai sensi dell'art.38 del DPR 380/2001 e s.m.i.

In particolare, per comodità di lettura e in riferimento alle richieste formulate dall'Amministrazione comunale (PEC dello scorso 4 e 11 novembre 2021), la documentazione integrativa prodotta è suddivisa in tre parti:

- 1. Le dichiarazioni sottoscritte dai proprietari delle Unità Immobiliari, che confermano gli aggiornamenti planimetrici, analitici e di utilizzo delle consistenze delle rispettive proprietà (protocollati il 4.8.2021, PG 432503).*
- 2. La documentazione fotografica richiesta, articolata in tre parti: le Unità oggetto delle ordinanze di ripristino; le Unità immobiliari al rustico; le altre Unità immobiliari specificatamente richieste dall'Amministrazione comunale.*
- 3. La Relazione tecnico – impiantistica delle Unità Immobiliari al rustico (redatta sempre dal perito Simone Colombo), che estende le verifiche alla casistica degli impianti richiesti per l'agibilità.*

Nota bene. Questo fermi restando in via generale i contenuti di disegno, le misurazioni e le quantificazioni effettuate con il rilievo delle unità immobiliari facente parte dell'istanza di applicazione dell'art.38 del DPR 380/2001 (08.02.2018_PG 64168/2018), che aveva come allegato le Verifiche urbanistico–edilizie propedeutiche e preliminari finalizzate alla presentazione dell'istanza ai sensi dell'art. 38 del DPR n. 380/2001, al fine di documentare lo stato di progetto (legittimo ai sensi dei titoli edilizi poi annullati) e quale fosse invece lo stato di fatto delle rilevazioni effettuate».

Nel book è specificato come le unità 4B, 4L, 4M, 4N siano oggetto di Procedura Esecutiva. Viene dunque allegata mail del Custode Giudiziario al Condominio ed evidenziato come non sia stato dato atto all'ordinanza di ripristino per l'unità 4B stante la Procedura Esecutiva in corso. La lettera di accompagnamento alla trasmissione di tale book è a firma dei legali del Condominio. In essa viene specificato:

«con riferimento alle unità immobiliari di proprietà [REDACTED] meglio individuate nell'e-mail allegata, si chiede all'Amministrazione di acconsentire a che siano gli aggiudicatari e futuri proprietari a dar seguito a ogni eventuale adempimento inerente il procedimento in corso. Ciò, tenendo conto che nell'avviso di vendita l'avv. Scarrone



ha puntualmente e dettagliatamente illustrato la situazione di fatto e di diritto delle unità immobiliari in questione, comprensiva degli ordini di demolizione irrogati dall'Amministrazione e delle diverse fasi del procedimento in esame».

Avvertenza. Con riferimento a tale aspetto, la sottoscritta, unitamente al Custode, ha più volte chiesto riscontro al Responsabile del Procedimento, il quale ha indicato essere il quesito di competenza alla Direzione Supporto Amministrativo: alla data della presente relazione non è stato dato riscontro in merito nonostante i plurimi solleciti.

In data 18.01.2022 (PG 26230) il Comune trasmette integrazione all'Agencia delle Entrate.

A seguito di richiesta di precisazioni in data 13.04.2021, il Comune in data 27.05.2022 (PG 0298764), formulava la presente precisazione all'Agencia circa i posti auto.

«Considerato che ai sensi dell'art. 38 comma 2 "L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria di cui all'articolo 36" ed essendo le unità posizionate al piano seminterrato e terra (uso cantine, posto auto e box) parte del titolo annullato, si ritiene che le stesse vadano considerate ai fini della produzione dell'integrale effetto della sanatoria. Si segnala peraltro, in relazione alla valutazione di competenza in ordine alla eventuale sanzione pecuniaria, che tali unità non sono state oggetto di censure specifiche né negli atti comunali di annullamento del titolo edilizio né nella sentenza del TAR, in quanto compatibili con la funzione artigianale».

Nella nota del 06.10.2021, l'Agencia, in merito a cantine, posti auto e box, aveva in precedenza specificato «che per quanto riguarda le uiv posizionate nel piano seminterrato e piano terra, ad uso cantina, posto auto e box, data l'ubicazione ed il contesto progettuale nel quale sono inserite, non si ravvisa un significativo incremento di valore da pertinenze di uiv a destinazione artigianale-laboratorio a pertinenze di uiv a destinazione residenziale e terziario, pertanto non saranno oggetto della presente valutazione».

3 - "Relazione Tecnico Estimale" dell'Agencia delle Entrate in data 31.05.2022 P.G. 305560

L'Agencia delle Entrate trasmette al Comune in data 31.05.2022 (P.G. 305560) quantificazione delle sanzioni con relativa perizia estimativa (**All. d.bis 3**).

Nella stessa l'Agencia indica:

«Come specificato dal Comune con mail del 15.02.2022, e come indicato dal TAR Lombardia Sez. I di Brescia – Urbanistica con Sentenza n. 331 del 7/03/2017, la data di riferimento per la valutazione risulta essere l'attualità, in quanto la sanzione pecuniaria ex art.38 comma 1 del DPR 380/2001, è in sostanza il prezzo per la regolarizzazione delle opere abusive, e dunque il suo importo deve essere riferito al presente, ossia al momento in cui avviene l'abbandono della condizione di illegittimità».

Viene specificato che le consistenze complessive delle uiv oggetto di abuso di cui all'art.38.1 applicabile sull'intera consistenza dell'edificio, sono state calcolate sulla base della documentazione grafica trasmessa da nota del Comune del 06.08.2021.

Le superfici sono state così indicate:

- Unità 4b – sub. 800
SL 52,36 m², SA 50,24 m², SR 62,38 m²
- Unità 4L – sub. 799
SL 55,76 m², SA 7,87 m², **SR 58,12 m²**
- Unità 4M – sub. 797
SL 49,91 m², SR 49,91 m²
- Unità 4N – sub. 798
SL 59,74 m², SR 59,74 m²

dove SL indica la Superficie Lorda, SA la Superficie Accessoria, SR la Superficie Rag-



guagliata.

Per quanto concerne i posti auto:

- sub. 714 - 13,00 m²
- sub. 726 - 12,00 m²
- **sub. 727 - 11,00 m²**
- sub. 818 - 12,00 m²

In merito al calcolo della sanzione, viene indicato:

«Tenuto conto dell'ubicazione, la tipologia architettonica e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato, sulla base del valore unitario di mercato pari ad €/mq 1.500,00, precedentemente individuato per la destinazione residenziale di tipo economico, €/mq 1.100,00 per la destinazione ad ufficio, €/mq 950,00 per la destinazione artigianale-laboratorio, in relazione alla superficie complessiva di mq SL 4.524,00 in c.t. risultante dalle opere per le quali si è disposto il provvedimento di annullamento dei titoli edilizi DIA n.904945/2010 e successive varianti ai sensi dell'art. 38 comma 1 del D.P.R. 380/01, così come meglio descritto al capitolo 1.1.1, si ritiene, che il più probabile valore venale dell'illecito possa configurarsi come segue. Si precisa di aver fornito il valore sia per lo stato residenziale stato normale che per lo stato a rustico, lasciando a codesto Comune la scelta sulla possibile applicazione del valore ritenuto corretto ai fini dell'applicabilità dei disposti sanzionatori di cui all'art. 38 DPR 380/01». Con riferimento alle unità oggetto di Procedura, i valori venali sono così indicati:

- Unità 4B – sub. 800: € 93.570,00
- **Unità 4L – sub. 799: € 87.180,00**
- Unità 4M – sub. 797: € 74.865,00
- Unità 4N – sub. 798: € 89.610,00
- sub. 714: € 9.100,00
- sub. 726: € 8.400,00
- **sub. 727: € 7.700,00**
- sub. 818: € 8.400,00

Per quanto concerne il catasto, viene specificato che:

«in seguito alle modifiche apportate è necessario che la proprietà predisponga la prescritta denuncia di variazione catastale, indicando esattamente la data in cui è intervenuta la variante al fine delle eventuali sanzioni previste dalla normativa vigente. Ai sensi dell'art. 4.4 del Protocollo d'Intesa siglato, dovrà essere informato il competente Settore catastale per l'attivazione del c. 277 e che pertanto in un'ottica di una attività sinergica con le Amministrazioni locali, si chiede a codesto Comune di accertare - nelle more del rilascio dell'autorizzazione edilizia in sanatoria - l'avvenuto deposito della variazione catastale, dandone comunicazione a questo Ufficio con riferimento al n° 396/21 di incarico».

4 - Conclusione procedimento sanzione ex art. 38.1 in data 01.07.2022 P.G. 0363541

Il Comune in data 01.07.2022 (P.G. 0363541) trasmette al Condominio "Comunicazione di conclusione del procedimento di determinazione della sanzione ex art. 38.1 del DPR 380/2001. Richiesta di pagamento dei costi della perizia dell'Agenzia delle Entrate di determinazione della sanzione art. 38 c. 1 del DPR 380/01" (**All. d.bis 4**): in cui si legge:

«Richiamata la richiesta ai sensi dell'art. 38 del D.P.R. 380/2001 presentata l'8.2.2018



con atti P.G. 64168/2018 dall'Amministratore pro tempore del "Condominio viale Orles n. 54/A" di applicazione della sanzione art. 38 c.1 del DPR 380/01 a seguito di annullamento del titolo edilizio dell'immobile in oggetto con atto dell'Amministrazione comunale del 20.4.2012. La richiesta è stata integrata il 13.12.2021 in atti P.G. 678658/2021, con la sottoscrizione da parte dei proprietari delle singole unità immobiliari.

La richiesta dell'8.2.2018 inoltre informa di opere eseguite in difformità dal titolo edilizio annullato in alcune unità immobiliari, consistenti in:

- realizzazione di piani ammezzati in luogo di soppalchi (in tutte le 19 unità immobiliari dei piani 4°, 5° e 6°), nonché dell'uso con permanenza di persone di un sottotetto spp in ampliamento della sottostante unità UI 3A1.
- ampliamenti di superficie utile conseguenti alla chiusura con serramenti del portico al piano terreno (posto tra le UI A e UI C), alla chiusura con serramenti di alcune logge e/o dell'annessione ad alcune unità immobiliari di parti comuni quali corridoi di distribuzione (unità 1A1, 1A2, 1B, 1C, 2A2, 3A2, 3B, 4B, 5B).

Considerato che a seguito di istruttoria, è stata avanzata all'Agenzia delle Entrate richiesta di determinazione della sanzione ex art. 38 comma 1 del DPR 380/01, con nota del 25.11.2019;

Preso atto della Relazione Tecnico Estimale pervenuta alla scrivente Area dall'Agenzia delle Entrate, registrata in atti PG n. 305560/2022 il 31.05.2022, contenente la determinazione della sanzione in questione;

[...]

COMUNICA

La conclusione del procedimento di determinazione della sanzione ex art. 38 c.1 del DPR 380/2001. Si riportano i valori unitari posti alla base del calcolo della sanzione, in relazione alla destinazione attuale delle diverse unità:

- Residenziale stato rustico **€/mq 925,00**
- Residenziale stato normale **€/mq 1.500,00**
- Ufficio **€/mq 1.100,00**
- Laboratorio **€/mq 950,00**

Entro 90 giorni, dal ricevimento della presente, ciascun proprietario può procedere al ripristino dell'uso a laboratorio dell'unità immobiliare, tramettendo la documentazione attestante l'esecuzione delle opere connesse a detto ripristino. L'Amministrazione si riserva, a valle dei relativi controlli, di applicare la sanzione inerente la nuova destinazione».

Viene inoltre specificato che:

«Si precisa che l'ufficio, con atti separati, comunicherà a ciascun soggetto proprietario l'ammontare della sanzione individuale da corrispondere – entro 30 giorni dalla relativa comunicazione - sulla base della determinazione dell'Agenzia delle Entrate del 31.5.2022 e che ai sensi del comma 2 dell'art. 38 del D.P.R. 380/2001 solo l'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria di cui all'articolo 36 del medesimo D.P.R. 380/01. In caso di mancato pagamento della sanzione l'Amministrazione attiverà le procedure sanzionatorie previste dal DPR 380/01. Si informa inoltre che il Regolamento per la Gestione della riscossione delle entrate comunali prevede la motivata possibilità di avviare istanza di rateazione della sanzione ai sensi degli artt. 6 e 13. [...]

Considerate le opere eseguite in difformità rispetto al titolo edilizio annullato, si provvederà con atti separati e per le unità interessate, alla contestazione ai sensi degli articoli 33 e 34 del DPR 380/01».

A fronte di quanto sopra, si evidenzia come la sanzione computata dall'Agenzia delle Entrate definisca gli importi distinti per tre destinazioni (residenziale - stato normale o stato



rustico, ufficio, laboratorio): il Responsabile del Procedimento ha evidenziato infatti, nel corso dell'incontro dell'08.03.2023, come a partire dalla riunione del 28.01.2021, sia stato tolto ogni riferimento alla sanzione di cui all'art. 33.2 relativa ai cambi d'uso (tale sanzione rimane solo per i recuperi di sottotetto), ritenendo incluso tale abuso nella sanzione art. 38 (si sarebbe caduti altrimenti nella condizione di avere una doppia sanzione per lo stesso abuso).

Nella comunicazione di cui sopra non sono riportati i valori delle pertinenze.

5-Osservazioni del Condominio e ricorso al TAR

In data 30.09.2022 il Condominio ha proceduto a depositare ricorso al TAR, sull'esito del quale non vi sono, allo stato attuale, aggiornamenti in merito. In data 12.10.2022 il Condominio trasmetteva osservazioni al Comune (**All. d.bis 5**), con allegata perizia estimativa redatta da tecnico di parte.

In tale perizia vengono effettuate le seguenti osservazioni:

«[...]

- Osservazione 1

in primo luogo occorre rilevare l'erroneità della stima redatta dall'Agenzia delle Entrate in quanto non considera il valore della preesistenza legittima.

Poiché l'obiettivo della Relazione Tecnico Estimale redatta dall'Agenzia delle Entrate è "la determinazione della relativa sanzione pecuniaria da applicarsi da parte del competente ufficio comunale" (cfr. paragrafo 3.2., p. 62 di 95) "in ragione delle opere eseguite con le pratiche DIA sopra richiamate e successivamente annullate con il provvedimento del 20/04/2012 del Comune di Milano" (cfr. p. 2 di 95), appare chiaro che l'obiettivo della stima debba determinare l'incremento di valore, in relazione al rapporto tra il valore del bene all'attualità e il valore dell'immobile preesistente alla realizzazione delle opere con DIA n. 8990/2006 successivamente annullata mediante provvedimento del Comune di Milano del 20/04/2012. Il valore venale a cui giunge la valutazione dell'Agenzia dell'Entrate rappresenta, invece, il più probabile valore di mercato attribuibile al manufatto considerandolo al pari di una realizzazione ex-novo, su un'area libera e non, come è nella realtà, un intervento di trasformazione di un edificio preesistente, dotato di una consistenza edilizia legittima ed oggetto di recupero. Infatti, la determinazione dell'incremento di valore venale non può non tenere conto del valore del bene al momento in cui consistenze e destinazione d'uso erano del tutto conformi al PRG e alla destinazione funzionale "industriale e artigianale".

[...]

In sintesi, l'incremento di valore dovrebbe essere rappresentato dalla differenza tra il valore del manufatto con una destinazione d'uso "laboratorio" (secondo i parametri adottati dall'Agenzia delle Entrate alla data della valutazione, € 950/mq x 4.280,40 mq, ovvero la consistenza del manufatto antecedente alla trasformazione) e il valore del medesimo, stimato dall'Agenzia delle Entrate in relazione alla destinazione d'uso conseguente alla trasformazione. Avendo a riferimento i valori unitari di vendita stimati dall'Agenzia delle Entrate, quindi, il valore di €/mq 950 stimato dalla stessa Agenzia delle Entrate per la destinazione laboratorio andrebbe portato in detrazione rispetto ai valori unitari citati, al fine di determinare il valore unitario cui parametrare la sanzione. Ciò impregiudicato quanto osservato nella successiva Osservazione #2#, in relazione alla attualizzazione del valore.

In ogni caso, il valore differenziale non potrebbe essere inferiore alla differenza tra la stima attualizzata, pur con il correttivo meglio esplicitato nella successiva Osservazione #2#, il manufatto originario dovrebbe in ogni caso essere valutato con il criterio del costo di ricostruzione deprezzato, nella sua destinazione d'uso originaria e conforme allo strumento urbanistico (laboratorio-produttivo).



[questo punto viene così esplicitato nelle Osservazioni del Legale del Condominio: «laddove si ritenesse non comparabile il valore stimato all'attualità (pur con le precisazioni di cui al successivo § 2.2.) rispetto alla preesistenza, il valore differenziale non potrebbe essere maggiore della differenza tra la stima attualizzata, e il valore del manufatto originario valutato con il criterio del costo di ricostruzione deprezzato, nella sua destinazione d'uso originaria e conforme allo strumento urbanistico (laboratorio-produttivo)»].

- Osservazione 2

Per quanto riguarda la collocazione temporale dei valori di mercato utilizzati ai fini della determinazione della stima realizzata dall'Agenzia delle Entrate si ritiene non corretto l'impiego di valori attualizzati al secondo semestre 2021, in quanto il periodo di mercato di riferimento (2021) è determinato dal protrarsi del procedimento. Sulla base degli atti analizzati, il Condominio di Viale Ortles 54/A già nel 2018 aveva fornito la documentazione necessaria alla redazione della stima, pertanto l'attualità della suddetta stima dovrebbe riferirsi ai valori dell'anno 2018, e ciò considerato che il Condominio aveva presentato l'istanza di applicazione della sanzione ex art. 38 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 nel febbraio di tale anno.

A tal proposito si ritiene opportuno evidenziare che nel periodo 2018-2021 i valori di mercato hanno subito un significativo aumento [...].

Considerando la destinazione d'uso produttiva (Laboratorio) e i valori medi (in condizione – stato manutentivo “Normale”), l'incremento di valore corrisponde al 17% circa. Pertanto, il parametro adottato dall'Agenzia delle Entrate nella Relazione tecnico stimale del 2021 dovrebbe scontare questa differenza di valore. In questo senso, dunque, i valori unitari stimati dall'Agenzia delle Entrate andrebbero quantomeno ridotti di tale valore percentuale.

- Osservazione 3 [...]

- Osservazione 4

[...] La stima deve correlarsi non già ad un intervento di costruzione di un nuovo fabbricato su area nuda, ma di un intervento di recupero di una volumetria preesistente e legittima. In questo senso, la stima avrebbe dovuto seguire, come esplicitamente richiesto dallo stesso Comune di Milano in origine, la determinazione del maggior valore o, altrimenti detto, dell'incremento di valore del fabbricato rispetto alla preesistenza legittima. Nella relazione redatta dall'Agenzia delle Entrate emergono dunque sostanziali divergenze nell'obiettivo stesso della valutazione, che è giunta a fornire una stima che non tiene conto della richiesta formulata dal Comune, il quale correttamente aveva richiesto di stimare l'incremento di valore del fabbricato e non, invece, il valore venale dell'immobile all'attualità.

7.2. Conformità edilizia:

Si illustra di seguito la situazione distintamente per il CORPO E e per il CORPO F, con l'ordine di seguito indicato.

- CORPO E

- **Diffomità rispetto al titolo annullato**
- **Diffomità rispetto alle grafiche di cui all'istanza art. 38 del Condominio**
- **Regolarizzazioni:**
 - **Istanza art. 38 D.P.R. 380/1001 (relativa a solo piano quarto)**
 - **Ulteriori diffomità**
 - **Soppalco**
 - **Rispostigli**



- Piano quarto
 - Costi stimati per spese tecniche, opere da eseguire, sanzioni
 - Istanza art. 38 D.P.R. 380/1001 (relativa a solo piano quarto)
 - Ulteriori difformità
 - Spese tecniche
- **CORPO F**
 - Difformità riscontrate
 - Regolarizzazioni
 - Costi stimati per spese tecniche, opere da eseguire, sanzioni

AVVERTENZA

Si rappresenta che quanto verrà sotto esposto presenta un margine di aleatorietà a fronte di un iter edilizio ancora in corso: pertanto si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere i successivi sviluppi, con riferimento a eventuali disposizioni di modifica degli indirizzi operativi del Comune e, conseguentemente, delle sanzioni e delle opere richieste, stante il ricorso al TAR promosso dal Condominio, attualmente in corso, e i futuri sopralluoghi che gli Uffici preposti effettueranno.

Si ricorda dunque che le procedure di regolarizzazione illustrate e i relativi importi stimati (per opere da eseguire e sanzioni) sono da intendersi indicativi.

CORPO E

Difformità rispetto al titolo annullato

Da confronto tra quanto rilevato e gli elaborati grafici dell'ultima D.I.A., le difformità relative all'unità sono le seguenti.

- Utilizzo improprio dell'unità a fini residenziali

Il piano quarto è strutturato come zona giorno con angolo cottura e il piano soppalco è organizzato come zona notte.

- Ampliamento della superficie del soppalco rispetto alla superficie dello stesso dichiarata nel titolo annullato (dove non era computata nella S.I.p.)

Nella D.I.A. 988523/2009 la superficie calpestabile del soppalco è dichiarata, senza essere computata in S.I.p., pari a 21,29 mq (con riferimento all'art. 38 del R.E. allora vigente). Il soppalco realizzato, per dimensioni e caratteristiche, non risponde a quanto dichiarato, configurandosi come un vero e proprio interpiano abusivo.

- Trasformazione del ripostiglio s.p.p. in bagno e piccolo ripostiglio con H > 2.10

Nella D.I.A. 988523/2009 viene indicato un ripostiglio, con pianta a L, per una superficie di 6,55 mq calpestabili, con altezza dichiarata pari a metri 2,09 (con richiamo all'articolo 34.3 del Regolamento Edilizio del 1999 che riportava: «la distanza minima



tra il pavimento e la superficie più bassa del soffitto finito non deve essere inferiore a 2,10 m., fermo restando quanto previsto dalla legge regionale 15 luglio 1996 n. 15 in materia di altezza minima. Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono, in relazione all'uso del locale, essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne potrà essere consentito l'uso esclusivamente come ripostiglio o guardaroba»). Tale ripostiglio non era stato conteggiato nella s.l.p. del fabbricato, come si desume dalle relative tavole di conteggio della stessa. Al posto del ripostiglio originariamente previsti sono stati realizzati un vano con H 2.40/220 adibito a servizio igienico e un ripostiglio (H sempre variabile 2.20-2.35).

– Modifiche distributive interne

- Modifica alla struttura della scala di accesso al piano soppalco.
- Insussistenza parete divisoria a piano soppalco.

Nota. Le altezze negli elaborati grafici sono indicate solo in sezione dove viene riportata al piano quarto una altezza di metri 2.40 e a piano soppalco una quota di metri 2.55. Si desume la complessiva di metri 5.20. In pianta è specificata solo l'altezza del ripostiglio indicata in metri 2.09. Tali altezze sono riportate sulla planimetria catastale. Le altezze rilevate presentano differenze. Il ripostiglio ha una altezza superiore a metri 2.09 (variabile 2.20/2.40). Il piano soppalco ha una altezza di metri 2.48. Il bagno a piano quarto presenta una altezza di metri 2.40/2.20. Lo spazio principale a piano quarto presenta una altezza di metri 2.41 circa sotto travetto e di metri 2.54/2.60 circa nel tamponamento.

Difformità rispetto alle grafiche di cui all'istanza art. 38 del Condominio

Con riferimento agli elaborati depositati dal Condominio in data 08.02.2018 atti P.G. 64168/2018 e successivamente in data 04.08.2021 atti P.G. 432503 , si evidenziano le difformità di seguito descritte.

– Altezze

- Piano quarto: nel locale principale (chiamato negli elaborati condominiali "soggiorno/K"), viene riportata una altezza di metri 2.70: l'altezza rilevata è, come già sopra indicato, pari a metri 2.41 circa sotto trave, a metri 2.54 circa (in taluni quadrati variabile in metri 2.60 circa) sotto tamponatura del soppalco e con una altezza interpiano di metri 5.23. Il bagno a piano quarto è indicato con altezza pari a metri 2.40, rilevata pari a metri 2.35.
- Piano soppalco (riprodotto solo nelle grafiche in data 08.02.2018): nell'ambiente principale (chiamato "camera") è indicata una altezza pari a metri 2.70 mentre quella rilevata è pari a metri 2.48. Nel bagno ricavato nel vano autorizzato come ripostiglio si rileva una altezza variabile di metri 2.20-2.40 circa, indicata pari a metri 2.40. Nel ripostiglio variabile tra metri 2.35 e 2.20, indicata in metri 2.35.

Nella relazione atti P.G. 64168/2018 delle propedeutiche verifiche urbanistico-edilizie allegata all'istanza del Condominio atti P.G. 64179/2018 in data 08/02/2018, con cui viene richiesto al Comune l'avvio del procedimento disciplinato dall'articolo 38 del D.P.R. 380/2001 al punto I) si legge: «il rilievo svolto non ha verificato – se non in maniera speditiva e preliminare – i parametri edilizi e igienico-sanitari delle singole unità immobiliari [...]. Si tratta di verifiche e approfondimenti che potranno essere effettuati una volta istruita l'istanza e avviate le successive fasi documentali e progettuali finalizzate all'ottenimento di un nuovo titolo abilitativo». Sulle tavole vi è scritto: «le quote sono misurate dalla quota pavimento al profilo alto della lamiera grecata».

Nella relazione di cui alle integrazioni del 04.08.2021 si legge: «Nota bene. Questo fermo restando in via generale i contenuti di disegno, le misurazioni e le quantificazioni effettuate con il rilievo delle unità immobiliari facente parte dell'istanza di applicazione dell'art.38 del DPR 380/2001 (08.02.2018_PG 64168/2018), che aveva come allegato le Verifiche urbanistico-edilizie propedeutiche e preliminari finalizzate alla presentazione dell'istanza ai sensi dell'art. 38 del DPR n. 380/2001, al fine di documentare lo stato di progetto (legittimo ai sensi dei titoli edilizi poi annullati) e quale fosse invece lo stato di



fatto delle rilevazioni effettuate». Viene altresì specificato, con nota a piè di pagine per ogni unità, che *“le altezze sono misurate dalla quota pavimento al profilo alto della lamiera grecata”*.

- Modifiche distributive interne
 - Insussistenza di disimpegno tra bagno e zona giorno/cottura a piano quarto.
 - Insussistenza parete divisoria a piano soppalco.
- Superficie soppalco e superficie ripostiglio (riprodotti solo nelle grafiche in data 08.02.2018)

La superficie soppalchi indicata nell'istanza del Condominio come “prevista” è pari a 30.74 mq, includendo tuttavia anche il ripostiglio. L'incremento di superficie dei soppalchi è indicato pari a 5,52 mq.

Regolarizzazioni

L'iter edilizio in corso, come da confronto con il Responsabile del Procedimento, prevede i passaggi di seguito illustrati.

- **Istanza art. 38 D.P.R. 380/2001 (relativa a solo piano quarto)**

Con riferimento alla comunicazione del Comune in data 01.07.2022, sulla base della relazione tecnico estimativa dell'Agenzia delle Entrate, il valore unitario della sanzione ai sensi dell'art. 38.1 è stato stimato in **1.500,00 €/m²** stante l'effettiva destinazione residenziale. Il Responsabile del Procedimento ha evidenziato che, una volta pervenuta la decisione del TAR circa la sanzione ex art. 38.1, il Comune chiederà il pagamento degli importi dovuti ai sensi dell'art. 38.1 a ogni singolo condomino, con tempo 30 giorni per procedere al pagamento: la richiesta verrà fatta nominativamente ma il pagamento dovrà avvenire in solido, al fine del buon esito della pratica, ossia, ha specificato il Responsabile, se non pagano tutti, la pratica non si perfeziona. Con la conclusione della pratica verrà ripristinato il titolo: con riferimento all'unità in oggetto per la sola superficie del piano quarto, con destinazione residenziale.

Sulla base di quanto stabilito dall'Agenzia, in considerazione delle superfici dichiarate dal Condominio e accolte dal Comune, per l'unità in oggetto la sanzione art. 38.1 ammonterebbe dunque a: **58,12 m² x 1.500,00 €/m² = € 87.180,00**.

Come già sopra evidenziato, il Condominio in data 12.10.2022, con riferimento a quanto esposto nella relazione del tecnico di parte, ha effettuato ricorso al TAR il 30.09.2022, contestando la valorizzazione di cui sopra e chiedendo che la sanzione ex art. 38.1 sia ricalcolata sulla base dell'incremento di valore dovuto al cambio d'uso, in considerazione del fatto che l'edificio preesistente presentava già una volumetria produttiva regolarmente assentita (fatta salva l'opportunità di valutare la preesistenza con il metodo di ricostruzione deprezzato), e considerando come anno di riferimento per la determinazione dei valori unitari il 2018, anno di presentazione dell'istanza ex art. 38 da parte del Condominio, e non il 2021, anno di redazione della perizia. Sulla base delle considerazioni di cui sopra, ritenendo congruo il deprezzamento indicato del 17% per il ricorso alle valorizzazioni del 2018 e considerando il valore derivante dalla differenza tra i valori residenziale e produttivo attestati dall'Agenzia, per l'unità in oggetto la sanzione ex art. 38.1 potrebbe ammontare a: **58,12 m² x 456,50 €/m² = € 26.531,78**.

Avvertenza in merito alla sanzione istanza art. 38.1

Sulla base dei confronti avuti con il Responsabile del Procedimento, le osservazioni del Condominio, secondo lo stesso, si basano sul buon senso ma non sulla normativa, per la quale vige il concetto “valore” e non di “incremento di valore” (art. 38.1 *“In caso di annullamento del permesso, qualora non sia possibile, in base a motivata valutazione, la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la restituzione in pristino, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valuta-*



to dall'Agenzia del Territorio, anche sulla base di accordi stipulati tra quest'ultima e l'amministrazione comunale. La valutazione dell'agenzia è notificata all'interessato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa"). Risulta tuttavia evidente come venga indicato in tale articolo che il valore venale è quello delle opere o delle parti abusivamente eseguite. E nella fattispecie lo stabile preesistente era regolarmente assentito a produttivo mentre l'abuso si esplicita nella configurazione del nuovo fabbricato con destinazione prettamente residenziale. Dunque le considerazioni del Condominio trovano una loro ragionevole fondatezza. Si evidenzia, per quanto noto alla sottoscritta da ultimi confronti verbali avuti anche con l'Amministrazione di Condominio alla data della presente relazione, che il TAR non si è ancora espresso circa il ricorso del Condominio: **di conseguenza nella successiva valutazione non si potrà che tenere in considerazione l'incertezza in merito agli sviluppi futuri della determinazione delle sanzioni art. 38.1, valutando, a titolo cautelativo, la condizione peggiorativa, ovvero l'importo come attualmente stabilito dall'Agenzia delle Entrate e recepito dal Comune.**

In merito al pagamento in solido della sanzione, come già sopra evidenziato, con riferimento alle unità oggetto di Procedura, l'Avvocato del Condominio, nell'accompagnatoria alle integrazioni del 13.12.2021, chiedeva di "acconsentire a che siano gli aggiudicatari e futuri proprietari a dar seguito a ogni eventuale adempimento inerente il procedimento in corso". La sottoscritta unitamente al Custode Giudiziario ha più volte posto il quesito al Responsabile e alla Direzione Supporto Amministrativo dallo stesso indicata ma a oggi, nonostante plurimi solleciti, non è stata data risposta.

- Ulteriori difformità

Una volta ripristinato il titolo con l'art. 38 sulla base delle grafiche depositate dal Condominio nel luglio 2021 (che escludono i soppalchi e i ripostigli), il Comune effettuerà sopralluoghi con la Polizia Locale per accertare che le singole proprietà siano conformi al titolo ripristinato. Per quanto non conforme, emanerà ordinanze di messa in pristino.

- Soppalco

In merito al soppalco, il Responsabile evidenziava che si potrà procedere:

- o demolendoli;
- o dimostrando che la porzione eseguita in difformità risulta indemolibile ai sensi dell'art. 34 con corresponsione della sanzione prevista dall'art. 34.2 del DPR 380/2001:

"Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della Agenzia del Territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale".

Nel corso degli incontri avuti con il Responsabile lo stesso ha assunto una posizione molto rigorosa, rispetto a quanto indicato nella comunicazione del 10.07.2020, evidenziando come il tema della "indemolibilità" verrà accuratamente verificato dal Comune, dato che, allo stato, i cosiddetti "soppalchi" non sono altro che veri e propri "interpiani abusivi". L'indemolibilità, secondo il Responsabile, è tale se comporta problematiche all'intero piano e all'intero stabile.

Veniva sottolineato poi un altro elemento di analisi ossia quale debba essere considerata "la parte eseguita in conformità" dal momento che il ripristino del titolo ai sensi dell'art. 38 in corso interessa solo il piano quarto: in questo modo la parte che tornerà conforme non include i soppalchi (e i ripostigli). A tal proposito il Responsabile ha evidenziato che, in caso di art. 34, la sanzione dovrà essere considerata per l'intero soppalco.



Nei confronti avuti con il Responsabile, lo stesso ha evidenziato un'ulteriore opzione: quella di applicare un altro articolo 38 sulla parte eseguita conformemente al titolo originario.

Si riscontrava, tuttavia, come sia l'ipotesi art. 34, sia l'ipotesi art. 38 si scontrino con le altre criticità, ossia:

- l'articolo 99 comma 8 del Regolamento Edilizio di Milano (che recita: *"Esclusivamente nei locali esistenti alla data di adozione del presente Regolamento e autorizzati da idonea documentazione edilizia sono ammessi, senza essere computati nella s.l.p., soppalchi, aventi profondità massima di cm. 250, di superficie non superiore a 1/3 del locale/i sottostanti, fermi i requisiti prima elencati"* – ossia fatto salvo quanto indicato al comma 1 e cioè che *"l'altezza minima degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di m. 2,10; la medesima altezza minima deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito dei locali. Con tali caratteristiche la superficie dei soppalchi, esclusa la scala di accesso, non deve essere superiore a un terzo di quella del locale soppalcato"*), stante la definizione di Superficie Accessoria di cui all'articolo 5.7 delle NTA del P.d.R del P.G.T., in coerenza con le D.T.U. approvate con la D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695, non è oggi più applicabile: dunque non è possibile realizzare soppalchi non computati in SL.
- l'art. 99 comma 2 recita: *«Qualora l'altezza come sopra definita, sia per la parte sottostante sia per la parte soprastante, sia compresa tra 2,30 m e 2,70 m, la superficie del soppalco può raggiungere 1/2 della superficie del locale soppalcato»* mentre il comma 3: *«Qualora l'altezza come sopra definita, sia per la parte sottostante sia per la parte soprastante, sia pari o superiore a 2,70 m, la superficie del soppalco può raggiungere 3/4 della superficie del locale a condizione che sia la parte sottostante che la parte soprastante fruiscono di autonomia ed idonea aerilluminazione»*: l'altezza del piano quarto, è inferiore ai metri 2.70 dichiarati nelle tavole del Condominio (altresì l'altezza del piano soppalco non è pari ai metri 2.70 dichiarati nelle tavole del Condominio dell'08.02.2018);
- l'articolo 100 del R.E. indica: *«Per tutte le unità immobiliari deve essere garantito il riscontro d'aria effettivo, attraverso aperture su pareti contrapposte o perpendicolari tra loro, anche affaccianti su cortili, patii, o anche con aperture in copertura. Il riscontro d'aria si intende garantito anche qualora sia presente un sistema di ventilazione meccanica controllata (V.M.C.) Le unità immobiliari di superficie utile di pavimento inferiore a 60 mq potranno essere monoaffaccio anche senza la presenza di un sistema di ventilazione meccanica controllata»*. Altresì l'articolo 104 comma 1bis riporta quanto segue: *«Le unità immobiliari di superficie utile di pavimento inferiore a 60 mq potranno essere monoaffaccio»*;
- l'articolo 107.1 riporta: *«Tutte le unità immobiliari attrezzate con Ventilazione Meccanica Controllata (V.M.C.) possono essere dotate in via esclusiva di servizio igienico cieco con aerazione attivata. Per alloggi fino a 70 mq di superficie utile, in assenza di V.M.C., è ammissibile la dotazione di locali bagni ciechi con aerazione attivata (in espulsione continua 6 vol./h per i soli interventi edilizi maggiori; o in alternativa in aspirazione forzata intermittente a comando automatico 12 volumi/ora solo negli altri interventi)»*;

Quindi, nell'ipotesi di considerare in tutto o in parte i soppalchi eseguiti, non sussistono integralmente i requisiti previsti dai Regolamenti vigenti salvo eventuali e non prevedibili deroghe ATS.

In considerazione delle sopracitate incognite e problematiche, si procederà esplicitando, a titolo conoscitivo, sia la superficie del soppalco esistente, sia quella del soppalco come da titolo annullato.

Nella successiva valutazione, tuttavia, il soppalco non sarà computato in nessuna configurazione, non essendo possibile prevedere lo sviluppo dell'iter edilizio, posto



che potrebbero verificarsi scenari contrapposti: o quello della totale demolizione o quello del mantenimento - o integrale (con applicazione dell'articolo 34) o della sola porzione eseguita come da titolo annullato (con ulteriore applicazione dell'articolo 38) - in questo caso previo parere favorevole dall'ATS per deroga in merito ai requisiti igienico-sanitari vigenti.

Verrà formulata, per ogni opportuna riflessione, un'ipotesi indicativa derivante dalla media ponderata delle diverse ipotesi.

- **Ripostiglio**

Per quanto concerne il ripostiglio, nel titolo annullato era richiamato l'articolo 34.3 del Regolamento Edilizio del 1999 che riportava: «la distanza minima tra il pavimento e la superficie più bassa del soffitto finito non deve essere inferiore a 2,10 m., fermo restando quanto previsto dalla legge regionale 15 luglio 1996 n. 15 in materia di altezza minima. Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono, in relazione all'uso del locale, essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne potrà essere consentito l'uso esclusivamente come ripostiglio o guardaroba».

Il ripostiglio non era computato nella S.I.p. I ripostigli realizzati, tuttavia, presentano una altezza superiore ai metri 2.10 sopra citati e sono configurati come vani direttamente accessibili dal soppalco con porte (uno peraltro attrezzato come bagno).

Il Regolamento vigente, all'articolo 34.3, riporta le stesse prescrizioni: "La distanza minima tra il pavimento e la superficie più bassa del soffitto finito non deve essere inferiore a 2,10 m., fermo restando quanto previsto dalla legge regionale 15 luglio 1996 n. 15 in materia di altezza minima. Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono, in relazione all'uso del locale, essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne potrà essere consentito l'uso esclusivamente come ripostiglio o guardaroba".

Richiamando quanto già indicato in merito al soppalco, nella definizione di Superficie Accessoria di cui all'art. 5.7 delle N.T.A. del P.d.R. non si riscontra una descrizione assimilabile ai vani in oggetto. Da confronto con il Comune di Milano, le sole superfici non computabili in s.l.p. sono i controsoffitti ispezionabili con altezza inferiore a 180 cm (nell'esistente) non accessibili mediante scala fissa, di cui all'articolo 99 comma 10: «E' ammessa la realizzazione di controsoffitti ispezionabili, non computati in s.l.p., se non accessibili mediante scala fissa, a condizione che abbiano altezze interne inferiori a 180 cm nell'esistente e 80 cm nelle nuove costruzioni e che siano completamente chiusi, nel rispetto comunque dei requisiti di cui al comma 8 qualora interessino locali principali».

Con le stesse considerazioni formulate per il soppalco, posto che non è noto quali saranno le indicazioni del Comune, si procederà esplicitando la superficie dei ripostigli sia esistente, sia come da titolo annullato.

Nella successiva valutazione, tuttavia, la superficie dei ripostigli non sarà considerata, non essendo possibile prevedere lo sviluppo dell'iter edilizio, posto che potrebbero verificarsi scenari contrapposti: o la totale esclusione, o l'integrale mantenimento. Si potrebbe altresì proporre al Comune di intervenire per renderli effettivamente vani s.p.p. quali ripostigli in quota (quindi comunque non computabili in s.l.p.) mediante riduzione delle altezze e ripensamento della modalità di accesso, ad esempio con botola e eventuale scala retrattile dal piano quarto: anche in merito a questa ipotesi, tuttavia, non è dato esprimersi compiutamente.

Verrà formulata, per ogni opportuna riflessione, un'ipotesi indicativa derivante dalla media ponderata delle diverse ipotesi.

- **Piano quarto**

Dovrà essere portata ad una altezza superiore o uguale a metri 2.40 l'altezza del bagno. Dovrà essere realizzato disimpegno con serramento tra il bagno e il locale soggiorno/cucina.



Avvertenza in merito alle ulteriori difformità e alle relative sanzioni

Alla data della presente relazione, in assenza del ripristino del titolo e dunque dei sopralluoghi del Comune che seguiranno e delle conseguenti deliberazioni da parte dello stesso, non è dato esprimersi in maniera compiuta circa le decisioni degli Uffici competenti, con particolare riferimento a regolarizzazione di soppalco e ripostigli e relative sanzioni.

Costi stimati per spese tecniche, opere da eseguire, sanzioni

Stante l'incertezza delle tempistiche, degli sviluppi e della conclusione dell'iter descritto, a titolo cautelativo, considerando le possibili variabili relative alle sanzioni (a fronte anche del ricorso al TAR) nonché alle opere da eseguire eventualmente richieste dal Comune e ulteriori spese tecniche, si ritiene equo stimare i costi per l'iter di cui sopra come segue.

– Istanza art. 38 D.P.R. 380/2001 (relativa a solo piano quarto)

A fronte della comunicazione del Comune in data 01.07.2022, si considera la destinazione d'uso **residenziale**, che potrà essere legittimata una volta applicata la sanzione ai sensi dell'art. 38.1.

Stante quanto indicato in precedenza, non essendo allo stato noto l'esito del ricorso al TAR e dunque l'accoglimento delle richieste del Condominio, a titolo cautelativo si ritiene opportuno valutare la condizione peggiorativa, ovvero una sanzione pari al valore venale come attualmente stabilito dall'Agenzia delle Entrate e recepito dal Comune pari a **€ 87.180,00**. (in caso di integrale accoglimento da parte del TAR dell'istanza del Condominio, l'importo potrebbe ridursi, indicativamente, a **€ 26.531,78**).

Il Comune specificava nel 2018 che la sanzione sarebbe stata determinata a seguito della valutazione dell'Agenzia delle Entrate e sarebbe stata cumulativa (parti comuni più tutte le singole unità immobiliari) e avrebbe dovuto essere corrisposta dall'Amministrazione di Condominio istante. Nella comunicazione del 01.07.2022 non sono richiamate in maniera distinta le parti comuni. Si fa riferimento ai valori unitari alla base del calcolo della sanzione in relazione alle destinazioni d'uso attuali, specificando che con atti separati il Comune provvederà a comunicare a ciascun proprietario l'ammontare della sanzione individuale da corrispondere.

Avvertenza. La sottoscritta sottolinea nuovamente la sussistenza di difformità tra lo stato rilevato e quanto rappresentato sulle grafiche del Condominio: non è dunque prevedibile in che modo tale fattispecie possa inficiare la chiusura dell'istanza art. 38.

– Ulteriori difformità

Occorre altresì considerare:

- realizzazione di disimpegno tra bagno e zona cottura;
- regolarizzazione altezza bagno. Nota. L'accoglimento da parte del Comune dell'art. 34bis in merito alla tolleranza costruttiva del 2% non è prevedibile, stante la percentuale del 2,1% e quanto riportato al comma 2 ossia a condizione che le irregolarità "non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile".
- quanto necessario alla regolarizzazione di soppalco e ripostigli. A fronte di quanto sopra esposto in merito alle incertezze circa le disposizioni future del Comune si considerano, a titolo cautelativo:
 - i costi di demolizione del soppalco, con la ragionevole ipotesi, tuttavia, di mantenere la struttura in travi di acciaio rimuovendo le sole porzioni di soletta, a fronte della modalità costruttiva dell'attuale soppalco, con una rete di travi in acciaio per la quale non è possibile distinguere orditura primaria e secondaria, salvo diverso parere del Comune, allo stato non prevedibile (nel caso venisse imposta la demolizione della struttura, questo comporterebbe un aggravio dei costi a carico



dell'unità);

- le opere necessarie a rendere i ripostigli s.p.p. ai sensi del R.E. vigente, con riduzione delle altezze e nuove modalità di accesso (se ammesse dal Comune, salvo che lo stesso pretenda la chiusura degli stessi); demolizione delle porzioni eseguite su soppalco;
- le opere per il ripristino delle porzioni eventualmente danneggiate a piano quarto;
- i necessari interventi sugli impianti e loro nuova certificazione.

Si stima dunque, a carico dell'unità, a titolo cautelativo, un importo, indicativo e a corpo, per opere e sanzioni, pari a **€ 33.000,00**.

Nota. Nel caso in cui venisse concesso l'integrale mantenimento del soppalco come realizzato, previa dimostrazione dell'indemolibilità, andrebbe corrisposta, sull'intera superficie, la sanzione ai sensi dell'articolo 34 del DPR 380/2001. Nel caso in cui venisse concesso di mantenere parte degli stessi, con la configurazione di cui al titolo annullato, andrebbe scontata la sanzione ai sensi dell'articolo 38 del DPR 380/2001 sulla porzione stessa. Lo stesso con riferimento ai ripostigli.

- **Spese tecniche**

Per quanto concerne l'istanza art. 38 condominiale, le spese tecniche sono contabilizzate nella gestione ordinaria condominiale, dove è stato predisposto anche un fondo apposito.

Per quanto concerne i costi di eventuali ulteriori pratiche necessarie alle regolarizzazioni non incluse nell'istanza art. 38, posto quanto indicato nell'Assemblea condominiale del 22.03.2023 in merito alla volontà dei condomini circa una azione unitaria nella pratica di regolarizzazione del fabbricato, si possono ritenere verosimilmente inclusi nelle attività tecniche successive che verranno promosse dal Condominio.

AVVERTENZA

Come già indicato, si rappresenta che quanto sopra esposto presenta un margine di aleatorietà a fronte di un iter edilizio ancora in corso: pertanto si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere i successivi sviluppi, con riferimento a eventuali disposizioni di modifica degli indirizzi operativi del Comune e, conseguentemente, delle sanzioni e delle opere richieste, stante il ricorso al TAR promosso dal Condominio, attualmente in corso, e i futuri sopralluoghi che gli Uffici preposti effettueranno.

Si ricorda dunque che le procedure di regolarizzazione illustrate e i relativi importi stimati (per opere da eseguire e sanzioni) sono da intendersi indicativi.

CORPO F

Difformità riscontrate

Il posto auto è conforme alle pratiche edilizie relative alla ristrutturazione del complesso. Lo stesso per quanto concerne le grafiche di cui all'istanza art. 38 condominiale. Rispetto a quanto riscontrato nel precedente sopralluogo, è stato rimosso il controsoffitto in lastre di cartongesso 60x60.



Regolarizzazione

Nella comunicazione del Comune in data 27.01.2020 viene indicato quanto segue:

«circa infine i box si riferisce come non si ravvisano eccezioni circa la loro successiva autonoma sanabilità, con le sanzioni relative ai permessi in sanatoria in regime ex concessorio (se non pertinenziali) o in regime ex autorizzatorio (se pertinenziali)».

Nella comunicazione del 10.07.2020, tuttavia, con riferimento alle valutazioni di cui all'articolo 38 del DPR 380/2001, il Comune richiede al Condominio di produrre elaborati che riproducano tutti i piani dell'edificio come risultanti dal titolo edilizio annullato:

«[...] stato di progetto di tutti i piani dell'edificio, come risultante dal titolo edilizio poi annullato con provvedimento del 20/04/2012, con individuazione delle parti comuni e delle singole unità immobiliari e precisazione, per ogni cespite comune o privato, della destinazione d'uso come da predetto titolo edilizio e delle relative quantificazioni metriche. A riguardo le valutazioni di cui all'38, c. 1 del D.P.R. 380/2001 verranno eseguite separatamente: parti comuni (corridoi, androne, scale, ascensori, porticati coperti, piano interrato ad uso autorimessa, cortili, ecc); per singola unità immobiliare».

Come già indicato, a seguito di richiesta di precisazioni in data 13.04.2021, il Comune in data 27.05.2022 (PG 0298764), formulava la presente precisazione all'Agenzia circa i posti auto.

«Considerato che ai sensi dell'art. 38 comma 2 "L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria di cui all'articolo 36" ed essendo le unità posizionate al piano seminterrato e terra (uso cantine, posto auto e box) parte del titolo annullato, si ritiene che le stesse vadano considerate ai fini della produzione dell'integrale effetto della sanatoria. Si segnala peraltro, in relazione alla valutazione di competenza in ordine alla eventuale sanzione pecuniaria, che tali unità non sono state oggetto di censure specifiche né negli atti comunali di annullamento del titolo edilizio né nella sentenza del TAR, in quanto compatibili con la funzione artigianale».

L'Agenzia delle Entrate definisce dunque, nella relazione estimativa, il valore venale dei posti auto pari al 70% del valore dei box, per un importo unitario di **700,00 €/m²** che, con riferimento alla superficie dichiarata di 13,00 m² determina il seguente conteggio: **11,00 m² x 700,00 €/m² = € 7.700,00**.

Costi stimati per spese tecniche, opere da eseguire, sanzioni e oneri

Sulla base della comunicazione del Comune in data 01.07.2020 a fronte della determinazione del valore venale da parte dell'Agenzia delle Entrate, per il posto auto il valore è definito in **€ 7.700,00**. (in caso di integrale accoglimento da parte del TAR dell'istanza del Condominio, anche tale importo potrebbe essere rivalutato).

Non si individuano opere da eseguire. I costi tecnici si intendono inclusi nella gestione condominiale come sopra già richiamato.

7.3. Conformità catastale

L'unità risulta accatastata a seguito di Docfa per UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del **06/05/2008** protocollo n. MI0407662 (n. 3103.1/2008) e successiva ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del **20/07/2010** protocollo n. MI0570525 (n. 46528.1/2010) con cui sono state assegnate categorie, classi e rendite. L'unità, infatti, si trova a un piano più alto dei piani già esistenti nelle precedenti costruzioni industriali oggetto di ristrutturazione.

Per le unità ai piani sottostanti la storia completa, cui si aggancia la sopraelevazione di cui al subalterno in oggetto, è stata la seguente:

- le unità originarie sono censite al foglio 554, mappale 27 graffato al mappale 264, sub. 701, graffato al mappale 265, subb. 701 e al foglio 554, mappale 265, sub.



702:

- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del **31/05/2005** protocollo n. MI0429140 in atti dal 31/05/2005 (n. 81931.1/2005) con cui sono stati soppressi le unità originarie al foglio 554, mappale 27 graffato al mappale 264, sub. 701, graffato al mappale 265, subb. 701 e al foglio 554, mappale 265, sub. 702 e con cui sono state costituite le unità:
 - **foglio 554, mappale 27 sub. 702 graffato al mappale 265 sub. 703** (D/8 ai piani T-1-2-3-4-S1) – fabbricato interno
 - **foglio 554, mappale 264, sub. 702** (D/8 ai piani T-1-2-3-4-S1) – fabbricato su Viale Ortles
 - foglio 554, mappale 27, sub. 701 (bene comune non censibile al piano T)
- COSTITUZIONE AREE URBANE protocollo n. MI0623143 in atti dal **18/10/2006** (n. 6858.1/2006) con cui è stato soppresso il bene al foglio 554, mappale 27, sub. 701 e sono stati costituiti i beni al **foglio 554, mappale 27, subb. 703-704**
- VARIAZIONE del **06/05/2008** protocollo n. MI0407520 DIVISIONE - DEMOLIZIONE PARZIALE-RISTRUTTURAZIONE (n. 30284.1/2008) con cui sono stati soppressi i beni al foglio 554, mappale 27 sub. 702 graffato al mappale 265 sub. 703 e al foglio 554, mappale 27, sub. 704 e sono stati costituiti i beni al **foglio 554, mappale 265, subalterni dal 704 al 795** e i beni al **foglio 554, mappale 27, subalterni dal 705 al 713**
- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del **20/07/2010** protocollo n. MI0570525 (n. 46528.1/2010) con cui sono state assegnate categorie, classi e rendite.

Con riferimento al mappale 27:

- UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA del 08/08/2013 protocollo n. MI0418288 (n. 76983.1/2013) con cui è stato soppresso il bene al foglio 554, mappale 27, sub. 703 e sono stati costituiti i beni al foglio 554, mappale 27 subb. 720-728.

Nota. Si evidenzia che l'elaborato di mappa in atti non rappresenta correttamente il volume del fabbricato. Pertanto la mappa dovrà essere rettificata con pratica Pregeco a carico del Condominio. I costi per tale attività si intendono ricompresi nei costi di regolarizzazione edilizia sopra stimati.

CORPO E

Difformità riscontrate

La scheda catastale rispecchia quanto rappresentato nei titoli edilizi annullati e non quanto realmente rilevato. A differenza delle pratiche edilizie (dove l'immobile è identificato come 4L a piano quarto), il piano indicato è il quinto poiché catastalmente il piano rialzato dell'atrio è contato come piano primo, slittando la numerazione di un piano.

Regolarizzazione

A fronte di quanto descritto al punto 7.2 in merito all'edilizia, dovrà essere presentata nuova planimetria mediante modelli Docfa unitamente ad aggiornamento dell'elaborato planimetrico.

Nella relazione dell'Agenzia delle Entrate, la stessa infatti evidenzia quanto segue:

«in seguito alle modifiche apportate è necessario che la proprietà predisponga la prescritta denuncia di variazione catastale, indicando esattamente la



data in cui è intervenuta la variante al fine delle eventuali sanzioni previste dalla normativa vigente. Ai sensi dell'art. 4.4 del Protocollo d'Intesa siglato, dovrà essere informato il competente Settore catastale per l'attivazione del c. 277 e che pertanto in un'ottica di una attività sinergica con le Amministrazioni locali, si chiede a codesto Comune di accertare - nelle more del rilascio dell'autorizzazione edilizia in sanatoria - l'avvenuto deposito della variazione catastale, dandone comunicazione a questo Ufficio con riferimento al n° 396/21 di incarico».

In merito alla categoria che verrà assegnata, si evidenzia che l'Agenzia, nella sua relazione estimativa, evidenzia quanto segue:

«Trattandosi di una zona di espansione a carattere produttivo e con una tipologia residenziale prevalente marcatamente di tipo economico, si ritiene di considerare a riferimento tale tipologia ai fini della determinazione del valore unitario in quanto prevalente nella zona D18, data anche la tipologia del fabbricato in esame originariamente a destinazione industriale. Si sono assunte a riferimento pertanto u.i.u. a destinazione residenziale di tipo economico classate come A/3 e A/4, e che presentano consistenza e caratteristiche progettuali-tipologiche comparabili ai subject».

Appare dunque verosimile che possa essere accettata, con le future variazioni, la categoria A/3 ma non vi è certezza in merito.

Costi stimati per spese tecniche, diritti, sanzioni

I costi relativi alla regolarizzazione catastale, per quanto attiene l'istanza art. 38, si possono ritenere inclusi nel computo dei costi tecnici già specificati.

CORPO F

Difformità riscontrate

Non si ravvisano evidenti problematiche a fronte della rimozione del controsoffitto preesistente.

Regolarizzazione e costi stimati

Non si ritiene necessario presentare ulteriore planimetria. Il costo della stessa, eventualmente, si può intendere incluso nei costi già precedentemente stimati.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale, i rilievi planimetrici effettuati sul posto dalla scrivente, i disegni depositati presso gli Uffici Comunali, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) ossia murature, interne ed esterne al 100%, muri divisorii a confine 50%, scala proiezione in pianta, arrotondata al m² per eccesso o per difetto.

Con riferimento a quanto specificato al precedente punto 7.1, in considerazione dei colloqui effettuati con il Comune:

- **per il soppalco, viene esplicitata, per ogni opportuna riflessione, la superficie (calpe-**



stabile) esistente e la superficie dichiarata nel titolo annullato ma non verrà inclusa nella successiva valutazione (si evidenzieranno alcune ipotesi valutative);

- per i ripostigli, viene esplicitata, per ogni opportuna riflessione, la superficie (calpe-stabile) esistente e la superficie dichiarata nel titolo annullato ma non verrà inclusa nella successiva valutazione (si evidenzieranno alcune ipotesi valutative);
- si considera un valore unitario residenziale, a fronte dell'iter edilizio in corso, in merito al quale il Comune non ha espresso contrarietà, e dunque a fronte delle potenzialità del bene stesso: si ricorda tuttavia, come già evidenziato, che attualmente l'immobile fa parte di un fabbricato il cui titolo edilizio (per unità produttive) è annullato, che dunque catastalmente l'unità è ancora classata come laboratorio [C/3] e che l'iter ai sensi dell'articolo 38 per il ripristino del titolo e, dunque, la regolarizzazione della destinazione residenziale (per il solo piano quarto, soppalchi e ripostigli esclusi) non è ancora concluso. Non è noto quando e in che termini l'iter verrà definito.

CORPO E

Descrizione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Unità immobiliare a piano quarto	m ²	56,00	100%	56,00
Balcone a piano quarto	m ²	8,50	30%	2,55
				58,55 (*)
				m² commerciali

(*) *Si evidenzia una lieve differenza tra il calcolo effettuato dalla scrivente e le misurazioni di cui all'istanza art. 38 condominiale (che indica in 55,76 m² la superficie del locale a piano quarto e in 7,87 la superficie del balcone) verosimilmente dovuta alla computazione delle murature a confine. La sottoscritta utilizzerà la metratura rilevata per il calcolo della consistenza e la relativa valorizzazione, considerando, per quanto concerne la sanzione, i valori già indicati dal Condominio.*

Si indica di seguito la superficie (netta) di ripostigli e soppalco (esistente e dichiarata nel titolo annullato):

Descrizione	U.M.	Sup. <u>netta</u>
Ripostigli:		
esistenti (inclusa porzione su soppalco)	m ²	6,55 (*)
dichiarati nel titolo annullato	m ²	6,55
Soppalco:		
esistente	m ²	30,35
dichiarato nel titolo annullato	m ²	21,29

(*) *il ripostiglio unico originariamente previsto è realizzato distinto in due vani, uno di 1,67 m² e l'altro di 4,77 m² (presente tavolato di separazione)*



CORPO F				
Descrizione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Posto auto coperto a piano interrato	m ²	11,00	100%	11,00
				11,00
				m ² commerciali

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

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

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

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

Come già indicato in precedenza, si rappresenta che la stima presenta un margine di aleatorietà a fronte di un iter edilizio ancora in corso: pertanto si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere i successivi sviluppi, con riferimento a eventuali disposizioni di modifica degli indirizzi operativi del Comune e, conseguentemente, delle sanzioni e delle opere richieste, stante il ricorso al TAR promosso dal Condominio, attualmente in corso, e i futuri sopralluoghi che gli Uffici preposti effettueranno. Si ricorda dunque che le procedure di regolarizzazione illustrate e i relativi importi stimati (per opere da eseguire e sanzioni) sono da intendersi indicativi.

9.2. Fonti d'informazione

Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1, Ufficio Tecnico del Comune di Milano, Agenzia delle Entrate - OMI - Anno 2022 - Semestre 2, Listino della Camera di Commercio – 2° semestre 2022, Borsino Immobiliare – quotazioni agosto 2023, Agenzie Immobiliari operanti in zona.

- **Agenzia delle Entrate - Osservatorio Mercato Immobiliare – 2° 2022**

Milano - Fascia/zona: Periferica/MAROCCHETTI, VIGENTINO, CHIESA ROSSA - Codice zona: D18 - Microzona: 40 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale

- **Abitazioni civili – stato normale**

valore di mercato: **min. 2.100,00 €/mq – max. 3.000,00 €/mq**

- **Abitazioni civili – stato ottimo**

valore di mercato: **min. 3.100,00 €/mq – max. 4.500,00 €/mq**



- **Box**
valore di mercato: **min. 1.200,00 €/mq – max. 2.100,00 €/mq**
- **Listino della Camera di Commercio di Milano, Monza Brianza e Lodi - 2° 2022**
Milano - Città Settore Sud – 481 Cermenate-Ortles
 - **Appartamenti recenti, ristrutturati**
valore di mercato: **min. 2.100 €/mq – max. 2.800,00 €/mq**
 - **Box**
valore di mercato: **min. 20.000,00 € – max. 27.000,00 €**
- **Borsino Immobiliare – agosto 2023**
Milano - Zona Montegani, Cermenate, Vigentino
 - **Abitazioni in stabili di fascia media**
valore di mercato: **min. 2.974,00 €/mq – max. 4.088,00 €/mq**
 - **Abitazioni in stabili di 1° fascia**
valore di mercato: **min. 3.710,00 €/mq – max. 5.084,00 €/mq**
 - **Posti auto coperti**
valore di mercato: **min. 846,00 €/mq – max. 1.201,00 €/mq**

9.3. Valutazione LOTTO 003

CORPO E				
Descrizione	Cat. catastale	Sup. commerciale	Valore m ²	Valore complessivo
CORPO E	(*)	58,55	€ 4.900,00 (**)	286.895,00 €

(*) *attualmente C/3 (laboratorio); solo a seguito di conclusione dell'iter ai sensi dell'art. 38.1, l'immobile potrà assumere categoria residenziale (non è noto se A/3 o A/2)*

(**) *da confronto con i pochi edifici residenziali in zona e i nuovi edifici residenziali in costruzione, stante la tipologia di stabile (considerata l'altezza interna interpiano di 5.20 m), in un'area prettamente produttiva ma in forte espansione.*

Note in merito a soppalco e ripostigli

Qualora il Comune concedesse il mantenimento della superficie a soppalco (o come esistente o come dichiarata nel titolo annullato), la superficie commerciale potrebbe essere stimata:

- al 100% , se il Comune ritenesse la stessa inclusa nella SL (in coerenza con le D.T.U. approvate con la D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695);
- al 50%, se non venisse intesa inclusa nella SL (con riferimento, nel titolo annullato, all'articolo 38 dell'allora Regolamento Edilizio e stante l'approvazione della D.g.r. di cui sopra successivamente al titolo annullato), fattispecie però in contrasto con l'attuale disciplina.

In un caso o nell'altro, andrebbero comunque corrisposte le dovute sanzioni: o ai sensi dell'articolo 34 sull'intero soppalco come realizzato, o ai sensi dell'articolo 38 sulla por-



zione eseguita in conformità al titolo annullato (previa demolizione della parte eccedente). In entrambi i casi, poi, dovrebbe essere prevista la realizzazione di un impianto di VMC e occorrerebbe parere favorevole in deroga di ATS per quanto non conforme ai requisiti igienico-sanitari.

Trattandosi, quelle sopra, di supposizioni che non trovano al momento alcuna conferma a fronte di un iter ancora in corso, **facendo una media pesata tra le diverse opzioni**, ossia tra la superficie esistente al 100%, la superficie esistente al 50% (detratta, in entrambi i casi, un'ipotetica sanzione art. 34), la superficie come da titolo annullato al 100%, la stessa al 50% (detratta la sanzione art. 38 ipotizzata sulla base dei valori già stabiliti dall'Agenzia delle Entrate per il piano quarto - posto che non è certo se la valutazione potrà essere analoga - e detratti i costi per la parziale demolizione), **si potrebbe ipotizzare un implemento di valore per un importo indicativo di 32.000,00 € che tenga in considerazione tutte le possibili variabili (ovviamente nella situazione peggiore, tale cifra risulterebbe sovrastimata mentre nel caso migliore, potrebbe essere sottostimata).**

Operando allo stesso modo con riferimento ai ripostigli (si evidenzia, come già in precedenza indicato, che il Condominio, nelle tavole dell'08.02.2012 di cui all'istanza articolo 38, includeva i ripostigli, impropriamente, nella superficie a soppalco prevista), facendo una media ponderata tra le diverse opzioni (in questo caso con la sola applicazione della sanzione articolo 38 dato che l'esistente corrisponde al titolo annullato), **si potrebbe ipotizzare un implemento di valore per un importo indicativo di 10.000,00 € che tenga in considerazione tutte le possibili variabili (ovviamente nella situazione peggiore, tale cifra risulterebbe sovrastimata mentre nel caso migliore, potrebbe essere sottostimata).**

CORPO F

Descrizione	Cat. catastale	Sup. commerciale	Valore m ²	Valore complessivo
CORPO F	C/6	11,00	€ 1.000,00 (*)	11.000,00 €

(*) *Si considera lo stesso valore del 2020 a fronte di un rialzo dei valori non significativo per i posti auto stante la disponibilità di parcheggi in zona.*

Valore di stima LOTTO 003

CORPO E (286.895,00 €) + CORPO F (11.000,00 €) **297.895,00 €**

Nota. La sottoscritta, a titolo cautelativo, non include nella valutazione né la superficie dei soppalchi, né la superficie dei ripostigli, rimandando alle considerazioni svolte nelle note di cui al precedente § 9.3. Qualora tale superficie venisse inclusa, considerando il valore di stima ipotizzabile medio di cui sopra, la valutazione del lotto potrebbe essere indicativamente pari a **€ 339.895,00.**

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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



Riduzione del valore del 5%, per l'immediatezza della vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi occulti, per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, come da disp. del G.E. - 14.894,75 €

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative

- sanzione art. 38.1 appartamento - 87.180,00 €
- sanzione art. 38.1 posto auto - 7.700,00 €
- opere da eseguire/spese tecniche/sanzioni - 33.000,00 €

Spese condominiali insolute, nell'anno in corso e nell'anno solare precedente, alla data della presente relazione – CORPO E - 2.348,00 €

Spese condominiali insolute, nell'anno in corso e nell'anno solare precedente, alla data della presente relazione – CORPO F - 243,60 €

Prezzo base d'asta del LOTTO 003 al netto delle decurtazioni LIBERO 152.528,65 €

arrotondato 152.500,00 €

Prezzo base d'asta del LOTTO 003 al netto delle decurtazioni OCCUPATO (*) 130.025,31 €

arrotondato 130.000,00 €

() Valore del CORPO E (286.895,00 €) detratta la riduzione del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (-14.344,75€), detratte le spese di regolarizzazione (sanzione art. 38 - 87.180,00 €; opere da eseguire/spese tecniche/sanzioni - 33.000,00 €), detratte le spese condominiali insolute relative al CORPO E (- 2.348,00 €), detratto il 15% per immobile occupato (-40.530,33 €), sommato il valore del CORPO F (+ 11.000,00 €) al netto della riduzione del 5% per immediatezza della vendita giudiziaria (- 550,00 €), della sanzione art. 38 (- 7.700,00 €) e delle spese condominiali insolute relative al CORPO F (- 243,60 €).*

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

Nota. La sottoscritta, a titolo cautelativo, non include nella valutazione né la superficie dei soppalchi, né la superficie dei ripostigli, rimandando alle considerazioni svolte nelle note di cui al precedente § 9.3. Qualora venisse inclusa, nell'ipotesi di cui sopra, il prezzo base d'asta di cui sopra potrebbe essere indicativamente stimato in **€ 165.300,00**.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Presente contratto di locazione di cui al punto 3.2 della presente relazione. Il canone è determinato in **euro 1.300,00 mensili**.



Con riferimento ai valori di locazione desunti da Agenzia delle Entrate - OMI - Anno 2019 - Semestre 2, Listino della Camera di Commercio – 1° semestre 2020, Borsino Immobiliare – quotazioni settembre 2020, Agenzie Immobiliari operanti in zona, il prezzo convenuto, escluse le spese condominiali, è congruo in quanto non inferiore di un terzo rispetto al prezzo corrente ai sensi dell'art. 2923 del Codice Civile.

- **Agenzia delle Entrate - Osservatorio Mercato Immobiliare – 2° 2019**

Milano - Fascia/zona: Periferica/MAROCCHETTI, VIGENTINO, CHIESA ROSSA - Codice zona: D18 - Microzona: 40 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale

- **Laboratori**

valore di locazione: **min. 4,20 €/mq x mese – max. 6,30 €/mq x mese**

- **Abitazioni civili – stato normale**

valore di locazione: **min. 5,60 €/mq x mese – max. 7,90 €/mq x mese**

- **Listino della Camera di Commercio di Milano, MonzaBrianza e Lodi - 1° 2020**

Milano – Periferia (generico)

- **Laboratori**

valore di locazione: **min. 41,00 €/mq x anno – max. 60,00 €/mq x anno**

- **Monolocali**

valore di locazione: **min. 400,00 € x mese – max. 550,00 € x mese**

- **Bilocali**

valore di locazione: **min. 480,00 € x mese – max. 650,00 € x mese**

- **Borsino Immobiliare – settembre 2020**

Milano - Zona Montegani, Cermentate, Vigentino

- **Laboratori**

valore di mercato: **min. 3,47 €/mq x mese – max. 5,74 €/mq x mese**

- **Abitazioni in stabili di fascia media**

valore di mercato: **min. 5,78 €/mq x mese – max. 7,95 €/mq x mese**

A fronte della futura conclusione dell'iter di cui all'articolo 38, relativamente alla sola superficie del piano quarto, con riferimento ai listini attuali che hanno visto un incremento dei valori locativi, il prezzo si può ritenere congruo.

- **Agenzia delle Entrate - Osservatorio Mercato Immobiliare – 2° 2022**

Milano - Fascia/zona: Periferica/MAROCCHETTI, VIGENTINO, CHIESA ROSSA - Codice zona: D18 - Microzona: 40 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale

- **Abitazioni civili – stato normale**

valore di locazione: **min. 6,50 €/mq x mese – max. 9,50 €/mq x mese**

- **Listino della Camera di Commercio di Milano, MonzaBrianza e Lodi - 1° 2020**

Milano – Periferia (generico)

- **Monolocali**

valore di locazione: **min. 460,00 € x mese – max. 650,00 € x mese**

- **Bilocali**

valore di locazione: **min. 600,00 € x mese – max. 800,00 € x mese**



- **Borsino Immobiliare – agosto 2023**

Milano - Zona Montegani, Cermenate, Vigentino

- **Abitazioni in stabili di fascia media**valore di mercato: **min. 8,64 €/mq x mese – max. 11,87 €/mq x mese**- **Abitazioni in stabili di 1° fascia**valore di mercato: **min. 10,76 €/mq x mese – max. 14,73 €/mq x mese****11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

Non ricorre, gli immobili sono interamente pignorati.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Si richiama all'attenzione quanto indicato ai paragrafi 7.1 e 7.2 in merito alla situazione edilizia del fabbricato, con relative problematiche di regolarizzazione evidenziando come quanto stimato (in termini di superfici, sanzioni, opere da eseguire) presenti un margine di aleatorietà a fronte di un iter ancora in corso.

ALLEGATI ALLA RELAZIONE PERITALE**ALLEGATI COMUNI A TUTTI I LOTTI**

- a. Documentazione fotografica: esterno e parti comuni
- b. Provenienza: atto di compravendita Notaio ██████████ in data 09/03/2011 repertorio n. 100450/29183, trascritto a Milano il 22/03/2011 ai nn. 16444/10808 e relativa nota di trascrizione; nota di trascrizione del 25/01/1980 ai nn. 4281/3613 (modifica denominazione societaria); nota di trascrizione del 05/05/1982 ai nn. 15416/12263 (trasferimento sede sociale); nota di trascrizione del 27/07/1982 ai nn. 25677/20541 (trasformazione societaria); nota di trascrizione del 14/07/1998 ai nn. 29510/20540 (modifica denominazione societaria); nota di trascrizione del 21/11/2006 ai nn. 96416/57047 (atto di compravendita).
- c. Documentazione trasmessa dall'Amministrazione di Condominio: Regolamento Edilizio, Verbale Assemblea 17/02/2016, Verbale Assemblea 18/02/2019, Verbale Assemblea 07/06/2019, Verbale Assemblea 24/06/2020, Estratto conto stato debitorio unità ██████████ conguaglio 2019 e spese 2020.
- c.bis Documentazione aggiornata trasmessa dall'Amministrazione di Condominio: Verbale Assemblea 23.03.2023; Conguaglio 2022; Preventivo 2023.
- d. Documentazione Edilizia: Denuncia di Inizio Attività P.G. 1002140/2006 del 25/10/2006; variante D.I.A. P.G. 187749 del 28/02/2008; variante D.I.A. P.G. 790402 del 21/10/2009; variante D.I.A. P.G. 988523 del 30/12/2009; variante D.I.A. P.G. 904945 del 19/11/2010; Comunicazione di fine lavori e richiesta del certificato di Agibilità in data 18/11/2010 P.G. 905015/2010; "Provvedimento di annullamento del titolo edilizio maturato con Denuncia di Inizio Attività per ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 66.3.3 del R.E. in Viale Ortles, 54/A" in data 20/04/2012 P.G. 283950/2012; "Integrazione provvedimento di annullamento del titolo edilizio maturato con Denuncia di Inizio Attività per ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 66.3.3 del R.E. in Viale Ortles, 54/A" in data 18/07/2012; Sentenza n. 971 del 18/04/2013 Reg. Prov. Coll. n. 01784/2012; Istanza Condominio atti P.G. 64179/2018 in data 08/02/2018 per avvio del procedimento disciplinato dall'articolo 38 del D.P.R. 380/2001 e relative verifiche urbanistico-edilizie



finalizzate alla regolarizzazione e al conseguente ottenimento di un titolo abilitativo in sanatoria documentazione atti P.G. 64168/2018 in pari data; Comunicazione del Comune in data 15/04/2019 – atti P.G. 0173855/2019; Comunicazione mail del Comune alla sottoscritta in data 27/01/2020 in risposta ai quesiti dalla sottoscritta esposti in data 30/10/2019; Comunicazione del Comune in data 10/07/2020 prot. 0252146.

d.bis Documentazione edilizia aggiornata:

d.bis 1 integrazione Condominio in data 04.08.2021 P.G. 432503

d.bis 2 integrazione Condominio in data 13.12.2021 P.G. 678658

d.bis 3 Relazione Agenzia Entrate in data 31.05.2022 (PG 305560)

d.bis 4 *“Comunicazione di conclusione del procedimento di determinazione della sanzione ex art. 38.1 del DPR 380/2001. Richiesta di pagamento dei costi della perizia dell’Agenzia delle Entrate di determinazione della sanzione art. 38 c. 1 del DPR 380/01”* in data 01.07.2022 PG 0363541

d.bis 5 Osservazioni al Comune del Condominio in data 12.10.2022 e allegata perizia estimativa redatta da tecnico di parte

e. Attestato di Certificazione Energetica condominiale; l’Allegato e. è da intendersi annullato in quanto la validità del Certificato è scaduta.

f. Certificazioni di conformità impianti comuni

g. Documentazione statica: Relazione a struttura ultimata in data 15/11/2010 e Collaudo statico in data 18/11/2010

ALLEGATI LOTTO 003

003.1 Documentazione catastale: estratto di mappa; elaborato planimetrico; visura storica e planimetria CORPO E; visura storica e planimetria CORPO F.

003.1 bis Documentazione catastale aggiornata: estratto di mappa; elaborato planimetrico; visura storica CORPO E; visura storica CORPO F.

003.2 Documentazione fotografica: CORPO E e CORPO F

003.2 bis Documentazione fotografica aggiornata: CORPO E e CORPO F

003.3 Documentazione in merito allo stato occupativo: comunicazione Agenzia delle Entrate in data 05/07/2019; contratto di locazione n. 28367 Serie 3T stipulato il 12/11/2018 e registrato il 12/12/2018.

003.4 Documentazione ipocatastale ventennale: certificazione notarile in atti; duplo nota di trascrizione pignoramento; ispezioni ipotecarie per soggetto; ispezioni ipotecarie per immobile sul CORPO E e sul CORPO F; nota costituzione servitù di passaggio pedonale e carraio trascritta il 21/11/2006 ai nn. 96417/57048.

003.4 bis Documentazione ipocatastale ventennale aggiornata: ispezioni ipotecarie aggiornate su soggetto debitore; ispezioni ipotecarie aggiornate per immobile sul CORPO E e sul CORPO F; nota di trascrizione Fallimento.

003.5 Copia privacy elaborato di stima

La sottoscritta arch. Alessandra Testa dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione relativa al **LOTTO 03** composta di n. 47 (quarantasette) pagine oltre copertina a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia a Creditori (Procedente e Interventuti) e all’esecutata () a mezzo PEC.



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

Con ossequio.

Milano li: 19/08/2023

L'Esperto Nominato
arch. Alessandra Testa

