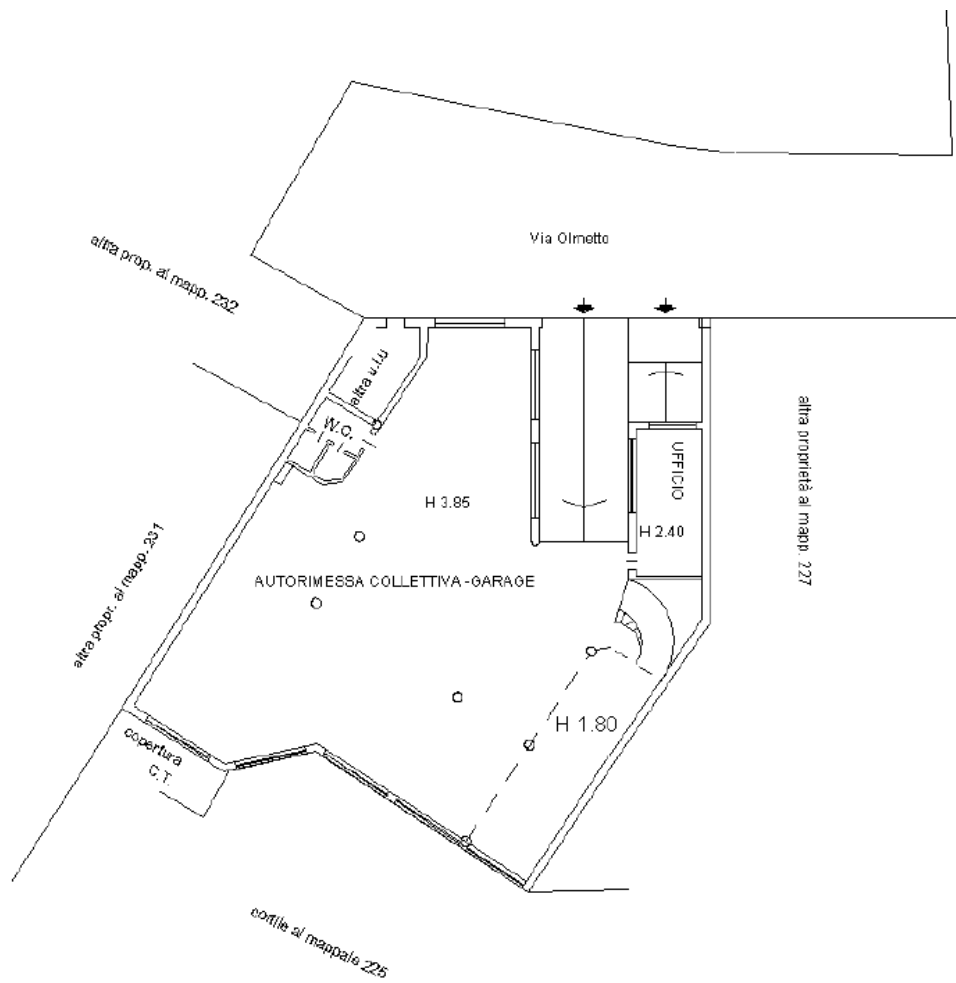


Mappale 228



PIANO TERRA



Proprietà: 1/1 “AZIENDA DI SERVIZI ALLA PERSONA - GOLGI REDAELLI (CF 80063990156)” con sede in Milano.

Risultati dell'indagine

L'esame della documentazione catastale è stato condotto a seguito dei sopralluoghi effettuati sulle unità immobiliari principali e sulla base della documentazione disponibile (cosiddetta “DD parziale” come indentificata dal Cliente e allegata alla presente come “Allegato 1 - DD Parziale”) fornita dalla proprietà, che qui si intende integralmente richiamata. In merito alle unità insistenti sul mappale 228, si rilevano difformità nella distribuzione degli spazi interni, in particolare con riferimento ai subalterni 701 e 703. In merito alle unità insistenti sul mappale 225, si rileva una sostanziale coerenza tra quanto osservato in sede di sopralluogo e la documentazione fornita (DD parziale), sia in termini di analisi che di adeguamenti proposti.

Di seguito si riportano, per ciascuna unità, le risultanze emerse in termini di conformità catastale e gli adeguamenti individuati.

PIANO	MAPP.	SUB.	CONFORME SI/NO	ADEGUAMENTI	VARIAZIONI CHE MODIFICANO LA RENDITA CATASTALE
T/S1	228	701	NO	Variazione catastale per modifiche interne	
S1	228	702	SI	Nessuno	
T/1/2	228	703	NO	Variazione catastale per modifiche interne	
T/S2	225	1	NO	Variazione catastale per fusione, divisione e modifiche interne	X
T/S2	225	2	NO	Variazione catastale per fusione, divisione e modifiche interne	X
T	225	3	NO	Variazione catastale per modifiche interne	
T	225	6	SI	Nessuno	
T	225	17	NO	Variazione catastale per modifiche interne	
T/S2	225	40	SI	Nessuno	
T/S2	225	41	NO	Rimessa in pristino dei luoghi: è stato demolito un tramezzo tra il corridoio e la cucina eliminando di fatto l'antibagno	X
T/S2	225	42	SI	Nessuno	
T/S2	225	43	NO	Variazione catastale per modifiche interne	X
T/S2	225	701	SI	Nessuno	
T/S2	225	702	NO	Occorre presentare un cambio d'uso per riportare l'unità alla destinazione corretta "ufficio". La cantina non è conforme perché è parte integrante di una cantina molto più grande, occorre variazione catastale della cantina a seguito di pratica edilizia	X
1	225	7	SI	Nessuno	
1/S2	225	8	NO	Variazione catastale per mancata rappresentazione del terrazzo	X
1/S2	225	9	SI	Nessuno	
1/7/S2	225	18	ND	Occorre rilevare il solaio	
1	225	19	SI	Nessuno	
1/7	225	20	SI	Nessuno (lievi modifiche grafiche)	
1	225	21	No	Variazione catastale per modifiche interne	
1/S2	225	44	NO	Variazione catastale per modifiche interne	X
1/S2	225	45	SI	Nessuno	
1/S2	225	55	NO	Variazione catastale per conformarsi a stato edilizio licenziato: la porta d'ingresso è stata spostata inglobando una parte del corridoio comune per annettere direttamente il bagno. La cantina è stata ridotta rispetto a quanto autorizzato	X
1/S2	225	56	ND	La cantina non è stata rilevata	
1	225	57	SI	Nessuno	
1/S2	225	709	NO	Si dovrà presentare una variazione catastale per migliore rappresentazione grafica per la mancata rappresentazione del terrazzo	X
2	225	10	SI	Nessuno	
2	225	11	SI	Nessuno	
2	225	12	NO	Si dovrà presentare una variazione catastale per modifiche interne	
2	225	13	NO	Variazione catastale per modifiche interne	
2/S2	225	15	NO	Variazione catastale per modifiche interne	X

PIANO	MAPP.	SUB.	CONFORME SI/NO	ADEGUAMENTI	VARIAZIONI CHE MODIFICANO LA RENDITA CATASTALE
2/S2	225	16	NO	Variazione catastale per modifiche interne	X
2/S2	225	705	NO	Variazione catastale per modifiche interne	X
2/S2	225	712	NO	Variazione catastale per modifiche interne	X
2/S2	225	770	SI		
2	225	777	SI	Nessuno	
3/7/S2	225	23	NO	Variazione catastale per fusione con il subalterno 703	X
3/7/S2	225	24	NO	Variazione catastale per modifiche interne	X
3/S2	225	703	NO	Variazione catastale per fusione con il subalterno 23	X
3/7	225	706	NO	L'unità nasceva unita all'adiacente (attuale sub. 707) inoltre è presente uno spazio che sarebbe di pertinenza di questa unità in realtà è unito al balcone dell'unità al sub. 779. Occorre variazione catastale	X
3/S2	225	707	NO	Variazione catastale pe modifiche interne	X
3	225	774	SI	Nessuno	
3	225	779	NO	NON RILEVATA	
4/7/S2	225	26	ND	Variazione catastale pe modifiche interne ma occorre rilevare prima il solaio. E' presente sul terrazzo un capanno attrezzi da rimuovere	X
4/7/S2	225	27	NO	Variazione catastale per modifiche interne per l'unità principale. Variazione del solaio a seguito di sanatoria in quanto un solaio ha dimensioni differenti mentre l'altro solaio (grande) non è stato possibile rilevarlo e sarebbe stato licenziato con destinazione residenziale per una porzione.	X
4/7/S2	225	50	NO	Variazione catastale per modifiche interne e rappresentazione della serra. Inoltre il solaio ha inglobato una porzione di BCNC ed unito al solaio del 27 e trasformato in abitazione	X
4/7/S2	225	51	NO	Variazione catastale pe modifiche interne.	X
4	225	771	NO	Variazione catastale per frazionamento e modifiche interne	X
5/7/S2	225	28	NO	Variazione catastale per modifiche interne e rappresentazione della serra. Occorre ripristinare i serramenti tra soggiorno e serra e rimuovere i locali in muratura sul terrazzo	X
5/7/S2	225	29	NO	Variazione catastale per modifiche interne	X
5/S2	225	52	ND	Variazione catastale pe modifiche interne	X
6/7/S2	225	30	NO	Variazione catastale pe modifiche interne	X
6/7/S2	225	31	NO	Variazione catastale pe modifiche interne	X
6/7/S2	225	708	NO	Variazione catastale per modifiche interne	X
S1	225	34	SI	Nessuno	
S1	225	37	DA SOPPRIMERE	E' il duplicato del sub. 757	X
S1	225	67	NO	Variazione catastale per modifiche interne	
S1	225	101	DA SOPPRIMERE	Occorre presentare istanza per la soppressione per duplicazione	X
S1	225	713	SI	Nessuno	
S1	225	714	SI	Nessuno	
S1	225	715	SI	Nessuno	
S1	225	716	NO	Variazione catastale per incorporamento di parte del cortile e maggiori dimensioni	X
S1	225	717	NO	Variazione catastale per incorporamento di parte del cortile e maggiori dimensioni	X

PIANO	MAPP.	SUB.	CONFORME SI/NO	ADEGUAMENTI	VARIAZIONI CHE MODIFICANO LA RENDITA CATASTALE
S1	225	718	NO	Variazione catastale per incorporamento di parte del cortile e maggiori dimensioni	X
S1	225	719	NO	Variazione catastale per incorporamento di parte del cortile e maggiori dimensioni	X
S1	225	720	NO	Variazione catastale per incorporamento di parte del cortile e maggiori dimensioni	X
S1	225	721	NO	Variazione catastale per incorporamento di parte del cortile e maggiori dimensioni	X
S1	225	722	NO	Variazione catastale per incorporamento di parte del cortile e maggiori dimensioni	X
S1	225	723	NO	Variazione catastale per incorporamento di parte del cortile e maggiori dimensioni	X
S1	225	724	SI	Nessuno	
S1	225	725	NO	Variazione catastale per minore dimensione	X
S1	225	726	NO	Variazione catastale per minore dimensione	X
S1	225	727	NO	Variazione catastale per minore dimensione	X
S1	225	728	NO	Variazione catastale per minore dimensione	X
S1	225	729	NO	Variazione catastale per minore dimensione	X
S1	225	730	NO	Variazione catastale per minore dimensione	X
S1	225	731	NO	Variazione catastale per minore dimensione	X
S1	225	732	NO	Variazione catastale per minore dimensione	X
S1	225	733	NO	Variazione catastale per minore dimensione	X
S1	225	734	NO	Variazione catastale per minore dimensione	X
S1	225	735	NO	Variazione catastale per minore dimensione	X
S1	225	736	NO	Variazione catastale per minore dimensione	X
S1	225	737	NO	Diversa dimensione e posizione	X
S1	225	738	NO	Diversa dimensione e posizione	X
S1	225	739	NO	Diversa dimensione e posizione	X
S1	225	740	NO	Diversa dimensione e posizione	X
S1	225	741	NO	Diversa dimensione e posizione	X
S1	225	742	NO	Diversa dimensione e posizione	X
S1	225	743	NO	Diversa dimensione e posizione	X
S1	225	744	NO	Diversa dimensione e posizione	X
S1	225	745	NO	Diversa dimensione e posizione	X
S1	225	746	NO	Diversa dimensione e posizione	X
S1	225	747	NO	Diversa dimensione e posizione	X
S1	225	748	NO	Diversa dimensione e posizione	X
S1	225	749	SI	Nessuno	
S1	225	750	NO	Da presentare una variazione per migliore identificazione grafica perché la consistenza è errata da 24 a 29 mq	X
S1	225	751	SI	Nessuno	
S1	225	752	NO	Variazione catastale pe modifiche interne	
S1	225	753	SI	Nessuno	
S1	225	754	SI	Nessuno	
S1	225	755	SI	Nessuno	
S1	225	756	SI	Nessuno	
S1	225	757	SI	Nessuno	
S1	225	761	SI	Nessuno	
S1	225	762	NO	Variazione catastale per incorporamento di parte del cortile e maggior dimensioni	X

PIANO	MAPP.	SUB.	CONFORME SI/NO	ADEGUAMENTI	VARIAZIONI CHE MODIFICANO LA RENDITA CATASTALE
S1	225	763	SI	Nessuno	
S1	225	764	SI	Nessuno	
S2	225	772	SI	Nessuno	
7	225	773	NO	Variazione catastale a seguito di sanatoria: la scheda catastale attuale rappresenta un solaio con dimensioni differenti	X
S2	225	775	No	Variazione catastale per dimensioni ridotte	X
7	225	776	SI	Nessuno	
S2	225	778		Nessuno	
7	225	780	SI	Nessuno	
S2	225	781	SI	Nessuno	
TUTTI	225	759-760	NO	Aggiornamento BCNC	

Criticità

Dalle verifiche effettuate emerge un quadro caratterizzato da diffuse difformità, riconducibili prevalentemente a:

- modifiche interne non aggiornate catastalmente;
- non corretta rappresentazione grafica di alcune unità e pertinenze;
- incongruenze nelle consistenze e nella configurazione di taluni subalterni.

Si evidenzia che le verifiche sono state condotte mediante sopralluoghi sulle unità immobiliari principali, con riscontro della documentazione disponibile, mentre per le pertinenze (cantine, solai, posti auto e simili) le valutazioni sono state effettuate prevalentemente sulla base della documentazione fornita e delle risultanze desumibili.

Giudizio

Ne consegue che la conformità catastale del compendio può essere considerata non pienamente allineata allo stato dei luoghi, ma complessivamente regolarizzabile mediante gli opportuni adeguamenti tecnici, secondo le modalità indicate nella tabella di dettaglio sopra riportata con riferimento al mappale 225.

Resta inteso che il presente giudizio è formulato sulla base della documentazione esaminata e delle verifiche svolte, ferma restando la necessità di aggiornamento catastale delle unità interessate, nonché la verifica della sanabilità sotto il profilo edilizio (cfr. paragrafo *Analisi edilizia*).

ANALISI EDILIZIA

La presente analisi è stata effettuata sulla base della documentazione fornita dalla proprietà.

Di seguito si riportano le pratiche edilizie fornite e analizzate:

PRATICHE EDILIZIE - VIA OLMETTO 3-5 (MAPP. 225)		
PRATICHE EDILIZIE	OGGETTO	COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE FORNITA
Licenza di Occupazione - prot. n. 71 del 18/01/1930 e agibilità	Licenza Occupazione 1 magazzino piano terra	x
Licenza di Occupazione - prot. n. 1049 del 07/10/1932 e agibilità	Licenza Occupazione 1 locale abitazione piano sottotetto	non fornite tavole relative
Licenza Edilizia atti 83819/16706 del 08/02/1950	Ricostruzione fabbricato	non fornite tavole relative (solo piano 1° e 2°)
Licenza Edilizia atti 206705/45063 del 08/02/1951	Variante alla Licenza Edilizia atti 83819/16706 del 08/02/1950	non fornite tavole relative
Relazione per terza visita per licenza di occupazione prot. Generale 5401 del 1954	Le tavole allegate non rappresentano il piano S2	x
Licenza Edilizia - prot. n. 2421 del 12/10/1977	Modifiche interne unità piano 2° - sub. 770	x
Autorizzazione Edilizia - prot. n. 444 del 19/02/1982	Modifiche interne unità piano rialzato - subb. 1 e 2	x
Richiesta Autorizzazione - prot. n. 113281 del 03/04/1989	Modifiche interne unità piano 2° - sub. 12	x
Relazione art. 26 L. 47/85 - prot. n. 423657 del 06/12/1989	Modifiche interne unità piano 2° - sub. 12	x
Concessione in Sanatoria - prot. n. 255 del 14/02/1990	Chiusura due balconi a formazione verande e modifiche interne unità piano 6° - sub. 30	x
Autorizzazione Edilizia - prot. n. 538 del 12/03/1990	Formazione serra su terrazzo piano 5° - sub. 28	x
Richiesta Autorizzazione - prot. n. 248315 del 01/08/1990	Formazione parcheggi pertinenziali	x
Integrazione - prot. n. 332616 del 16/11/1990	Integrazione documentazione alla pratica EP 6019/90	x
Integrazione - prot. n. 34403 del 06/02/1992	Integrazione documentazione alla pratica EP 6019/90	x
Autorizzazione Edilizia - prot. n. 742 del 16/06/1992	Formazione box pertinenziali in cortile	x
Richiesta rinnovo - prot. n. 329479 del 17/11/1992	Richiesta rinnovo autorizzazione 742/92	x
D.I.A. - prot. n. 93982 del 05/04/1996	Modifiche interne unità piano S1 - sub. 67	x
D.I.A. - prot. n. 83109 del 26/03/1998	Modifiche interne unità piano S1 - subb. 753, 752	x
D.I.A. - prot. n. 118247 del 08/05/1998	Realizzazione griglia aerazione locale centrale termica	x
Autorizzazione Edilizia - prot. n. 308 del 19/04/2000	Modifiche interne, apertura serramenti, rimozione parte di veranda, sostituzione serramenti esterni veranda, unità piano 6° - sub. 30	x
D.I.A. - prot. n. 228060 del 05/10/2000	Modifiche interne unità piano - sub. 707	x
Relazione art. 83 R.E. - prot. n. 13778176 del 12/04/2001	Modifiche interne unità piano terra - sub. 2	x
Relazione art. 83 R.E. - prot. n. 17711176 del 17/05/2002	Modifiche interne unità piano 5° - sub. 29	x

PRATICHE EDILIZIE - VIA OLMETTO 3-5 (MAPP. 225)		
PRATICHE EDILIZIE	OGGETTO	COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE FORNITA
D.I.A. - prot. n. 5128176 del 07/02/2003	Formazione 6 box pertinenziali - subb. 749, 750, 751, 754, 755, 761	x
D.I.A. - prot. n. 737820 del 04/11/2003	Modifiche interne unità piano 2° - sub. 770	x
D.I.A. a variante - prot. n. 735028 del 09/07/2004	Opere in variante alla DIA 215444/2004 sub. 43	x
D.I.A. - prot. n. 320396 del 31/03/2006	Modifiche interne unità piano 3° - sub. 23	x
D.I.A. - prot. n. 263872 del 02/04/2009	Modifiche interne unità piano 1° - sub. 709	x
D.I.A. - prot. n. 49782 del 27/01/2010	Modifiche interne unità piano 7° - sub. 50	x
D.I.A. - prot. n. 859410 del 12/11/2009 e variante prot. n. 436933 del 28/05/2010	Modifiche interne unità piano 5° - sub. 28	x
C.I.L.A. - prot. n. 512921 del 03/08/2012	Modifiche interne unità piano S1 - sub. 67	x
C.I.L.A. - prot. n. 726573 del 28/11/2014	Modifiche interne unità piano 3° - sub. 774	x
C.I.L.A. - prot. n. 726617 del 28/11/2014	Modifiche interne unità piano 4° - sub. 771	x
C.I.L.A. - prot. n. 202102 del 14/04/2016	Modifiche interne unità piano 1° - sub. 1	x
C.I.L.A. - prot. n. 338130 del 21/07/2017	Modifiche interne unità piano 2° - sub. 705	x
C.I.L.A. - prot. n. 0264412 del 14/06/2018	Modifiche interne unità piano 2° - sub. 770	x
C.I.L.A. - prot. n. 356371 del 09/08/2018	Cambio d'uso da ufficio ad abitazione unità piano 2° - sub. 770	x
C.I.L.A. - prot. n. 114046 del 12/03/2019	Modifiche interne unità piano S1	x
C.I.L.A. - prot. n. 316627 del 09/06/2023	Modifiche interne unità piano 2° - sub. 777	x
C.I.L.A. - prot. n. 545174 del 24/10/2024	Modifiche interne unità piano 3° - sub. 779	x
Lettera - prot. n. del 20/01/2026	Indisponibilità pratiche PG 248315/1990 e PG 332616/1990	x

PRATICHE EDILIZIE - VIA OLMETTO 9 (MAPP. 227)		
PRATICHE EDILIZIE	OGGETTO	COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE FORNITA
Licenza edilizia atti 81307/17839/1954 del 05/10/1954	Costruzione fabbricato di tre piani fuori terra ad uso magazzino con annessi locali ad uso abitazione e uffici	Fornita Licenza e tavole piani rialzato ed S1. mancano piano soppalco, 1° e 2°
Planimetrie catastali 02/12/1955	Riferite ai piani 1° e 2°	x
DIA PG 880999/2008 del 10/11/2008	Riferite ai piani 1° e 2°	x
PdC a Sanatoria Atti PG. 844284/09 - Progr. 8288/09 del 11/03/2010	Rilascio PdC in sanatoria per tinteggiatura da verde a rosso di facciata prospiciente il cortile interno	Non fornite tavole relative

Risultati dell'indagine mapp.le 225

Anche l'esame della documentazione edilizia è stato condotto a seguito dei sopralluoghi effettuati sulle unità immobiliari principali e sulla base della documentazione disponibile (DD parziale) fornita dalla proprietà, che qui si intende integralmente richiamata.

Occorre tuttavia evidenziare alcune criticità di carattere generale relative alla completezza della documentazione edilizia:

- della pratica edilizia originaria, Licenza Edilizia atti 83819/16706 del 08/02/1950, sono state fornite esclusivamente le tavole relative ai piani 1° e 2°;
- della successiva Variante alla Licenza Edilizia atti 206705/45063 del 08/02/1951, non risultano disponibili le tavole grafiche;

- per la configurazione originaria del fabbricato risultano disponibili unicamente le tavole allegate al Verbale di Terza Visita ai fini del rilascio della licenza di occupazione (1954), che tuttavia non rappresentano il piano S2;
- Non presente il certificato di agibilità/abitabilità.

Pertanto, la ricostruzione della legittimità edilizia del compendio risulta parziale e basata sulla documentazione disponibile, non essendo stato possibile verificare in modo completo la continuità dei titoli edilizi assentiti.

Le valutazioni svolte sono pertanto fondate sul confronto tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e la documentazione sopra richiamata, ferma restando la possibilità che ulteriori elementi possano emergere a seguito di accesso agli archivi comunali.

Di seguito si riportano, per ciascuna unità, le risultanze emerse in termini di conformità edilizia, nella presunzione di sanabilità delle difformità riscontrate e di superamento delle criticità documentali sopra evidenziate.

PIANO	SUB.	CONFORME SI/NO	ADEGUAMENTI
T/S2	1	NO	Fusione delle due unità oltre a modifiche interne.
T/S2	2	NO	La cantina del sub. 1 non è conforme ed è stata ricavata dall'ex locale nafta. Cantina del Sub. 2 non conforme ridotta nelle dimensioni. Occorre presentare sanatoria
T	3	NO	Modifiche interne Occorre presentare sanatoria
T	6	SI	Nessuno
T	17	NO	Rispetto alla scheda d'impianto sono presenti varie modifiche interne. Occorre presentare sanatoria
T/S2	40	NO	Il solaio ha dimensioni differenti rispetto ai disegni del 1954 presentati ai VVFF Occorre presentare sanatoria
T/S2	41	NO	E' stato demolito un tramezzo tra il corridoio e la cucina eliminando l'antibagno. Occorre rimessa in pristino
T/S2	42	SI	Nessuno
T/S2	43	NO	Sono presenti modifiche interne Occorre presentare sanatoria
T/S2	701	NO	Il sub. 701 ha preso una stanza dal sub 702 senza alcuna pratica edilizia. La cantina non è conforme ed è stata ricavata dall'ex locale nafta Occorre presentare sanatoria
T/S2	702	NO	Il sub. 702 ha ceduto una stanza al sub 701 senza alcuna pratica edilizia ed inoltre è stato accatastato come abitazione senza alcun cambio d'uso. La cantina non è conforme perché è parte integrante di una cantina molto più grande. Occorre presentare sanatoria
1	7	SI	Nessuno
1/S2	8	NO	La cantina non è conforme ed è stata ricavata dall'ex locale nafta Occorre presentare sanatoria
1/S2	9	NO	Rispetto alla scheda catastale d'impianto sono presenti delle difformità interne. Occorre presentare sanatoria
1/7/S2	18	ND	Solaio non rilevato
1	19	SI	Nessuno
1/7	20	SI	Nessuno

PIANO	SUB.	CONFORME SI/NO	ADEGUAMENTI
1	21	NO	Sono presenti modifiche interne Occorre presentare sanatoria
1/S2	44	NO	Sono presenti modifiche interne Occorre presentare sanatoria
1/S2	45	SI	Nessuno
1/S2	55	NO	La porta d'ingresso è stata spostata inglobando una parte del corridoio comune per annettere direttamente il bagno. La cantina è stata ridotta rispetto a quanto autorizzato
1/S2	56	NO	Sono presenti modifiche interne. La cantina non è stata rilevata Occorre presentare sanatoria
1	57	SI	Nessuno
1/S2	709	SI	Nessuno
2	10	SI	Nessuno
2	11	SI	Nessuno
2	12	SI	Nessuno
2	13	NO	Sono presenti modifiche interne Occorre presentare sanatoria
2/S2	15	NO	Modifiche interne Occorre presentare sanatoria
2/S2	16	NO	Modifiche interne Nella cantina è stata chiusa una finestra su intercapedine Occorre presentare sanatoria
2/S2	705	NO	Varie modifiche interne Occorre presentare sanatoria
2/S2	712	NO	Una stanza era del subalterno adiacente (ora sub. 770) oltre a modifiche interne. Si dovrà fare una sanatoria contestuale ai due subalterni Occorre presentare sanatoria
2/S2	770	NO	Nella cronistoria il sub. deriva dalla fusione dei subb. 60-61-62-63-64, diventato poi sub. 69 e poi frazionato (stanza passata al sub. 712) divenuto sub. 711 e diventato abitazione. Non ci sono pratiche intermedie e quindi partendo dall'origine del 1954 ci sono svariate difformità ma soprattutto è stato inglobato all'interno dell'unità una porzione di pianerottolo.
2	777	SI	Nessuno
3/7/S2	23	NO	Il subalterno risulta unito al subalterno 703 che a sua volta derivava da un frazionamento con l'attuale sub. 774 quindi servirà una variazione unica dei tre subalterni. I solai sono nati come abitazioni. Occorre presentare sanatoria
3/7/S2	24	NO	Varie difformità interne Occorre presentare sanatoria
3/S2	703	NO	Gli attuali sub. 703 e 774 in origine erano uniti e non risultano pratiche edilizie di frazionamento Occorre presentare sanatoria
3/7	706	NO	L'unità nasceva unita all'adiacente (attuale sub. 707). Occorre sanatoria
3/S2	707	NO	L'unità nasceva unita all'adiacente (sub. 706) e quindi con le stesse criticità indicate
3	774	NO	Rispetto alla Cila del 2014 risulterebbe conforme, ma in origine era unito all'attuale sub. 703 quindi servirà una variazione unica dei due subalterni Occorre presentare sanatoria
3	779	NO	Balcone collegato ad una porzione del sub. 706. Occorre presentare sanatoria
4/7/S2	26	NO	Sono presenti varie difformità interne. Solaio non rilevato Occorre presentare sanatoria

PIANO	SUB.	CONFORME SI/NO	ADEGUAMENTI
4/7/S2	27	NO	Sono presenti varie difformità interne. Un solaio ha dimensioni differenti mentre l'altro solaio (grande) non è stato possibile rilevarlo e sarebbe stato licenziato con destinazione residenziale per una porzione. Occorre presentare sanatoria
4/7/S2	50	NO	Sono presenti varie difformità interne. Il solaio ha inglobato una porzione di BCNC Occorre presentare sanatoria
4/7/S2	51	NO	Sono presenti varie difformità interne. Cantina non rilevata Occorre presentare sanatoria
4	771	NO	L'unità è stata frazionata in due unità indipendenti e sono presenti modifiche interne Occorre presentare sanatoria
5/7/S2	28	NO	Sul terrazzo è stata autorizzata una serra e non una veranda e sono stati tolti i serramenti di separazione tra l'abitazione e la serra. Inoltre sul terrazzo sono presenti un deposito attrezzi e una limonaia mai autorizzate e da rimuovere Occorre ripristinare lo stato assentito
5/7/S2	29	NO	Sono presenti varie difformità interne nell'appartamento e il solaio ha dimensioni differenti Occorre presentare sanatoria
5/S2	52	NO	Sono presenti varie difformità interne. Cantina non rilevata Occorre presentare sanatoria
6/7/S2	30	SI	Nessuno
6/7/S2	31	NO	Sono presenti varie difformità interne. Uno dei due solai è nato come abitazione Occorre presentare sanatoria
6/7/S2	708	NO	Sono presenti varie difformità interne ma in particolare è stato ampliato l'appartamento verso il terrazzo. Il solaio è nato come abitazione, ora utilizzato come ufficio Occorre presentare sanatoria
S1	34	SI	Nessuno
S1	67	SI	Nessuno rispetto alle pratiche edilizie ma nella cronistoria mancano dei passaggi ante 1996
S1	713	SI	Nessuno
S1	714	SI	Nessuno
S1	715	SI	Nessuno
S1	716	SI	Nessuno
S1	717	SI	Nessuno
S1	718	SI	Nessuno
S1	719	SI	Nessuno
S1	720	SI	Nessuno
S1	721	SI	Nessuno
S1	722	SI	Nessuno
S1	723	SI	Nessuno
S1	724	SI	Nessuno
S1	725	SI	Nessuno
S1	726	SI	Nessuno
S1	727	SI	Nessuno
S1	728	SI	Nessuno
S1	729	SI	Nessuno
S1	730	SI	Nessuno
S1	731	SI	Nessuno
S1	732	SI	Nessuno
S1	733	SI	Nessuno
S1	734	SI	Nessuno
S1	735	SI	Nessuno
S1	736	SI	Nessuno

PIANO	SUB.	CONFORME SI/NO	ADEGUAMENTI
S1	737	SI	Nessuno
S1	738	SI	Nessuno
S1	739	SI	Nessuno
S1	740	SI	Nessuno
S1	741	SI	Nessuno
S1	742	SI	Nessuno
S1	743	SI	Nessuno
S1	744	SI	Nessuno
S1	745	SI	Nessuno
S1	746	SI	Nessuno
S1	747	SI	Nessuno
S1	748	SI	Nessuno
S1	749	SI	Nessuno
S1	750	NO	Forma e dimensioni non corrette Occorre presentare sanatoria
S1	751	NO	Forma e dimensioni non corrette Occorre presentare sanatoria
S1	752	SI	Nessuno
S1	753	SI	Nessuno
S1	754	SI	Nessuno
S1	755	SI	Nessuno rispetto alla D.I.A. del 2003 ma nella cronistoria precedente la porzione era fisicamente unita al sub. 756 Occorre presentare sanatoria
S1	756	NO	Rispetto alla scheda d'impianto l'attuale deposito era fisicamente unito all'attuale sub. 755 Occorre presentare sanatoria
S1	757	SI	Nessuno
S1	761	SI	Nessuno
S1	762	SI	Nessuno
S1	763	SI	Nessuno
S1	764	SI	Nessuno
S2	772	SI	Nessuno
7	773	NO	Il solaio risulta di dimensioni maggiori rispetto ai disegni del 1954 Occorre presentare sanatoria
S2	775	NO	Dimensioni non conformi molto più piccola Occorre presentare sanatoria
7	776	SI	Nessuno
S2	778	SI	Nessuno
7	780	SI	Nessuno
S2	781	SI	Nessuno
TUTTI	759- 760	NO	Varie modifiche Occorre presentare sanatoria

Di seguito si riportano le tavole grafiche allegate alla DD parziale fornita che sostanzialmente rappresentano le variazioni intervenute



Piano Terra



Piano Primo



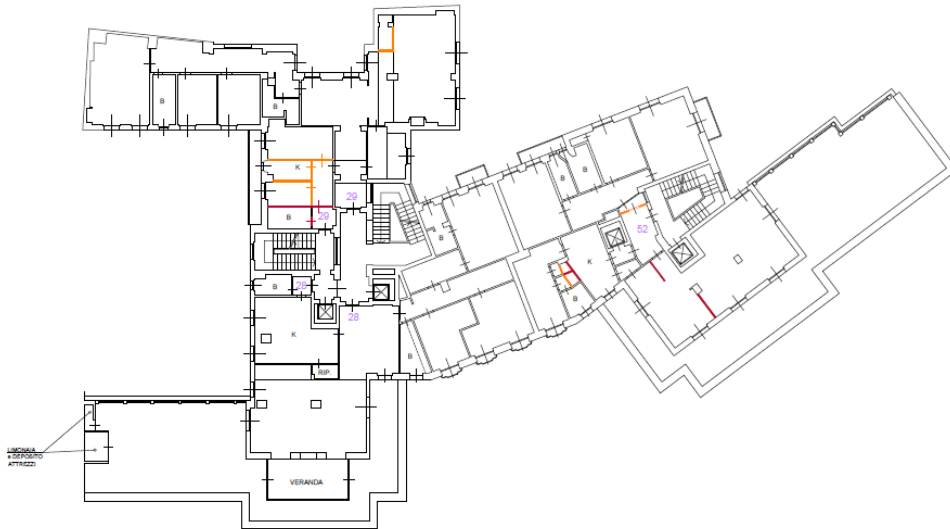
Piano Secondo



Piano Terzo



Piano Quarto



Piano Quinto



Piano Sesto



Piano Settimo

Criticità mapp.le 225

Dalle verifiche effettuate emerge un quadro caratterizzato da diffuse difformità edilizie, riconducibili prevalentemente a:

- modifiche interne non assistite da titolo edilizio o non riscontrabili nella documentazione disponibile;
- accorpamenti, frazionamenti e trasferimenti di porzioni tra unità non formalizzati;
- difformità relative a pertinenze, in alcuni casi derivanti da variazioni di consistenza o utilizzo non coerenti con lo stato assentito;
- interventi su parti comuni e/o su elementi accessori non adeguatamente documentati.

Le criticità sopra evidenziate si inseriscono in un contesto documentale non completo, caratterizzato dall'assenza o dalla parzialità degli elaborati grafici relativi ai titoli edilizi originari e successivi, nonché dalla mancata rappresentazione di alcune porzioni del fabbricato (in particolare il piano S2), oltre che dall'assenza del certificato di agibilità/abitabilità.

Si evidenzia inoltre che le verifiche sono state condotte mediante sopralluoghi sulle unità immobiliari principali, mentre per le pertinenze (cantine, solai, posti auto e simili) le valutazioni sono state effettuate prevalentemente sulla base della documentazione fornita e delle risultanze desumibili.

Giudizio mapp.le 225

Per quanto sopra, la conformità edilizia del compendio non può ritenersi integralmente verificata, in considerazione della incompletezza della documentazione disponibile e delle difformità riscontrate.

Le criticità rilevate risultano tuttavia, per tipologia e ricorrenza, riconducibili a interventi generalmente suscettibili di regolarizzazione, ancorché subordinati alla verifica della loro effettiva sanabilità sotto il profilo urbanistico-edilizio.

Ne consegue che la regolarità edilizia del compendio deve intendersi non pienamente accertata, ma potenzialmente conseguibile mediante l'attivazione delle opportune procedure di sanatoria e/o ripristino, nei limiti consentiti dalla normativa vigente.

Resta inteso che il presente giudizio è formulato sulla base della documentazione esaminata e delle verifiche svolte, ferma restando la necessità di acquisire un riscontro formale da parte dell'Amministrazione comunale competente in ordine alla sanabilità delle difformità riscontrate in considerazione della non esaustività della documentazione edilizia d'impianto (con particolare riferimento al piano S2).

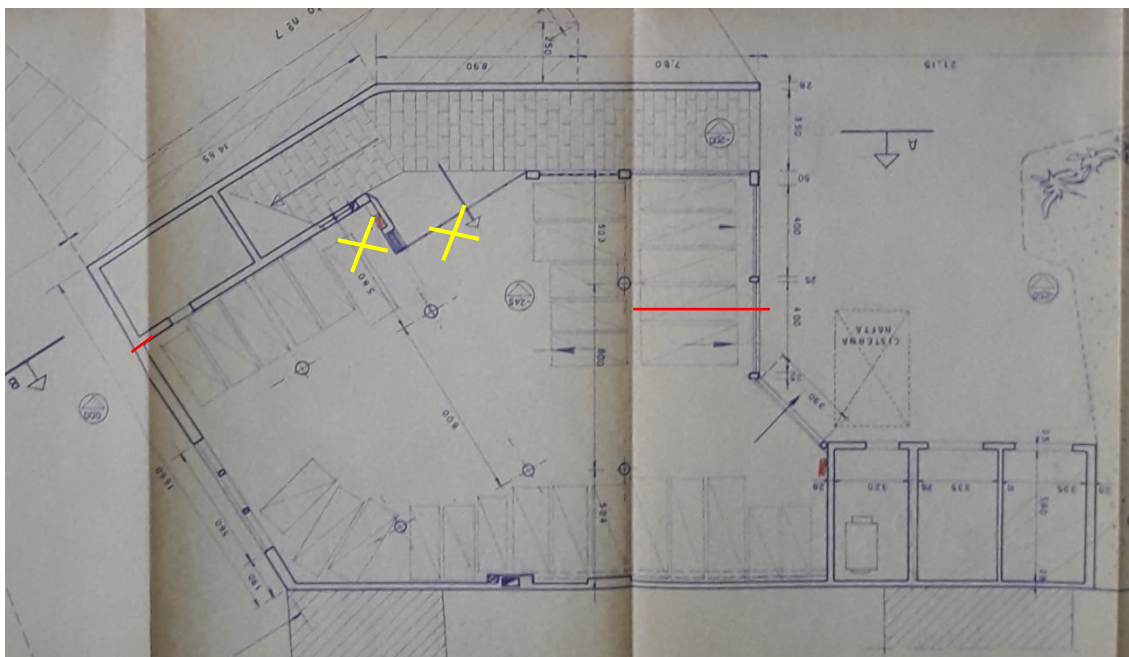
Risultati dell'indagine mapp.le 228

L'esame della documentazione edilizia è stato condotto a seguito dei sopralluoghi effettuati e sulla base della documentazione disponibile fornita dalla proprietà.

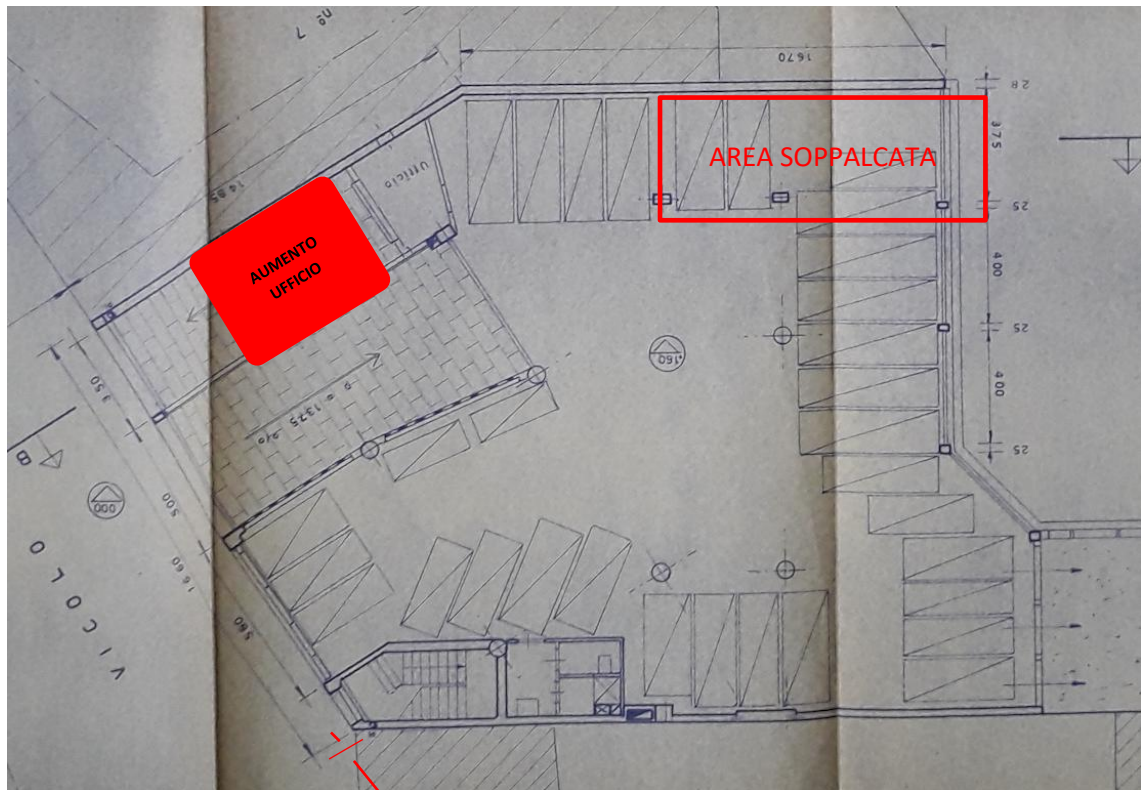
La documentazione edilizia esaminata risulta parziale e non esaustiva, in quanto caratterizzata dalla presenza di titoli non corredati dai relativi elaborati grafici ovvero forniti in forma incompleta.

In particolare:

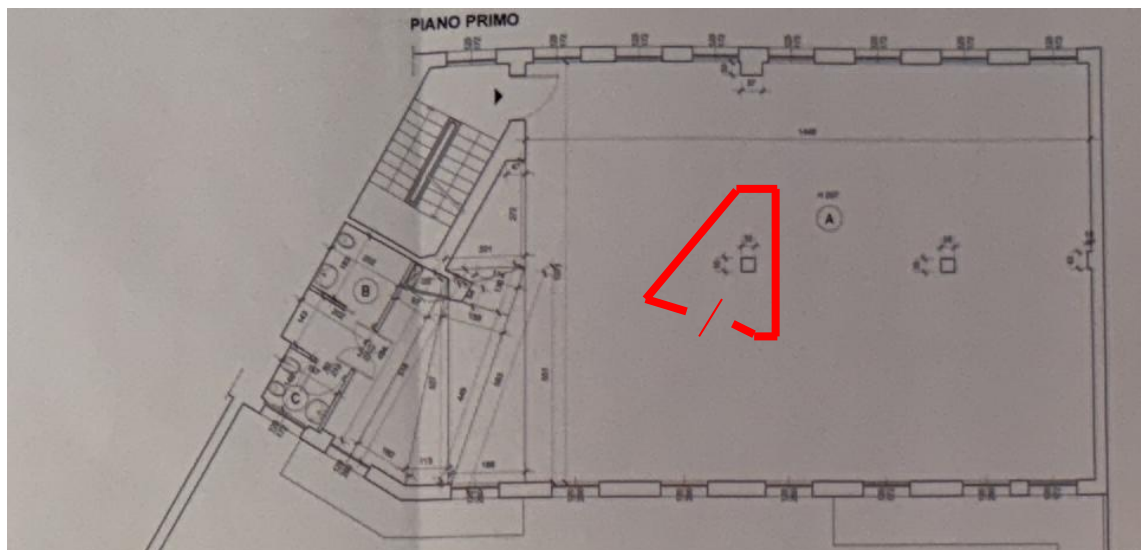
- la Licenza Edilizia del 05/10/1954 risulta disponibile unitamente alle tavole relative al piano rialzato e al piano S1, con conseguente impossibilità di ricostruire integralmente la configurazione assentita del fabbricato, descritta nella licenza stessa come "costruzione di fabbricato di tre piani fuori terra ad uso magazzino con annessi locali ad uso abitazione e uffici";
- la medesima Licenza Edilizia risulta rilasciata subordinatamente al rispetto di specifiche condizioni, tra cui, in particolare, quelle richiamate al punto 4) del provvedimento, nonché al recepimento di una successiva variante planivolumetrica; in assenza di riscontri documentali attestanti l'effettivo adempimento di tali condizioni e l'avvenuta attuazione della variante, non è stato possibile verificarne il completo recepimento;
- Rispetto alle tavole allegate alla Licenza Edilizia del 05/10/1954 (piani S1 e rialzato) si segnala:
 - Al piano S1 diversa distribuzione degli spazi interni:

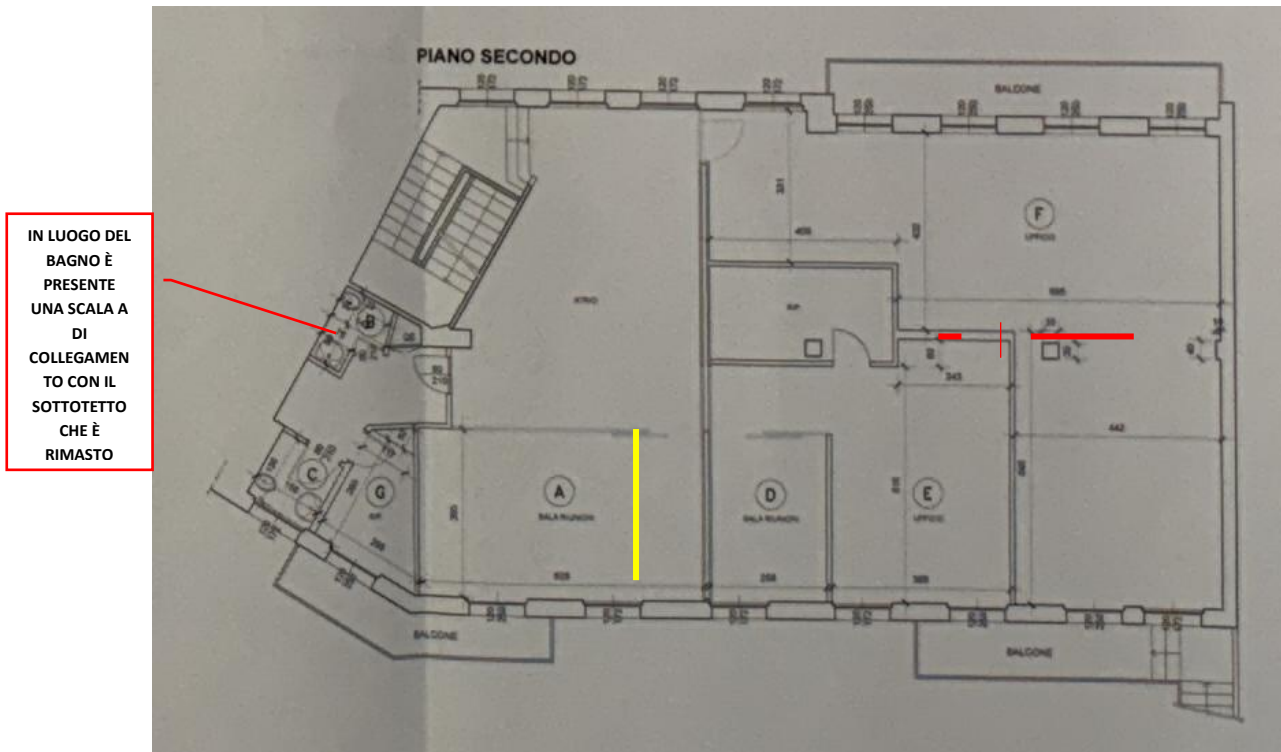


- incremento della superficie del locale ad uso ufficio al piano rialzato rispetto a quanto rappresentato negli elaborati assentiti, senza variazione della sagoma o del volume complessivo e senza incidenza sulla configurazione e funzionalità della rampa di accesso all'autorimessa, che risulta invariata.
- Area soppalcata al piano rialzato
- Divisione interna all'ingresso ai piani superiori



- Si segnala tuttavia essere state fornite le planimetrie catastali del 1955 rappresentanti i piani 1° e 2° oltre ad essere presente la scala di accesso ai piani superiori.
- Le tavole allegate alla DIA PG 880999/2008 del 10/11/2008 relative ai piani 1° e 2° risultano conformi alle planimetrie catastali ma con modifiche interne rispetto allo stato di fatto





- il Permesso di Costruire in sanatoria del 11/03/2010 risulta privo dei relativi elaborati grafici, non consentendo la verifica puntuale degli interventi oggetto di regolarizzazione, e risulta riferito esclusivamente alla tinteggiatura della facciata prospiciente il cortile interno.

Per le difformità rilevate nei locali si evidenzia che le modifiche distributive interne risultano, in linea generale, regolarizzabili mediante idoneo titolo edilizio in sanatoria. Diversamente, l'incremento della superficie del locale ad uso ufficio al piano rialzato, derivante dall'utilizzo di volume precedentemente non computato, nonché la realizzazione del soppalco, in considerazione delle altezze rilevate, non risultano conformi alla disciplina urbanistico-edilizia vigente e non appaiono sanabili, rendendosi pertanto necessaria la rimessa in pristino dello stato legittimo dei luoghi.

Criticità mapp.le 228

La documentazione edilizia disponibile risulta parziale e non esaustiva, con particolare riferimento alla Licenza Edilizia del 05/10/1954, per la quale non risultano acquisiti tutti gli elaborati grafici né elementi attestanti il recepimento delle condizioni poste in sede di rilascio e della successiva variante planivolumetrica. Tale circostanza non consente la completa ricostruzione dello stato legittimo originario del fabbricato.

Ulteriore elemento di criticità è rappresentato dalla presenza di difformità edilizie allo stato attuale, tra cui:

- incremento della superficie del locale ad uso ufficio al piano rialzato, mediante utilizzo di volume precedentemente non computato;
- realizzazione di area soppalcata non conforme ai requisiti igienico-sanitari;
- modifiche distributive interne ai piani.

In particolare, l'ampliamento del locale ufficio e la realizzazione del soppalco non risultano conformi alla disciplina urbanistico-edilizia vigente e non appaiono sanabili, rendendo necessario il ripristino dello stato legittimo dei luoghi.

Si evidenzia inoltre che il Permesso di Costruire in sanatoria del 11/03/2010 risulta privo dei relativi elaborati grafici, limitando la possibilità di verificare nel dettaglio gli interventi effettivamente regolarizzati. Le criticità sopra evidenziate determinano un quadro di incertezza nella definizione puntuale dello stato legittimo dell'immobile e comportano la necessità di interventi di regolarizzazione e/o ripristino.

Giudizio mapp.le 228

Alla luce delle verifiche effettuate sulla documentazione disponibile e degli esiti dei sopralluoghi, lo stato urbanistico-edilizio dell'immobile risulta caratterizzato da una conformità parziale.

In particolare, le modifiche distributive interne rilevate appaiono, in linea generale, regolarizzabili mediante idoneo titolo edilizio in sanatoria. Diversamente, l'incremento della superficie del locale ad uso ufficio al piano rialzato, derivante dall'utilizzo di volume precedentemente non computato, nonché la realizzazione del soppalco, in considerazione delle altezze rilevate, non risultano conformi alla disciplina urbanistico-edilizia vigente e non appaiono sanabili nello stato attuale, rendendosi pertanto necessaria la rimessa in pristino dello stato legittimo dei luoghi.

La documentazione edilizia disponibile, risultata parziale e non esaustiva, non consente inoltre una completa ricostruzione dello stato legittimo originario del fabbricato, permanendo un margine di incertezza in merito al pieno recepimento delle condizioni contenute nella Licenza Edilizia del 05/10/1954 e alla successiva evoluzione autorizzativa.

4. GIUDIZIO COMPLESSIVO DI CONFORMITÀ E REGOLARIZZAZIONE

GIUDIZIO FINALE

Alla luce delle analisi svolte, articolate nei precedenti capitoli (titolarità, pesi/vincoli/gravami, stato catastale ed edilizio), il compendio immobiliare presenta un quadro complessivo caratterizzato da:

- titolarità giuridicamente coerente e continuativa, derivante da successione ex lege tra enti pubblici e successiva regolarizzazione delle trascrizioni;
- presenza di rapporti giuridici accessori (servitù, convenzioni, vincoli) riconducibili a fattispecie tipiche per immobili di analoga epoca e contesto, che, allo stato delle informazioni disponibili, non evidenziano criticità atipiche;
- diffuse difformità catastali, riconducibili prevalentemente a mancati aggiornamenti planimetrici, incongruenze nelle consistenze e modifiche interne non dichiarate;
- quadro edilizio non completamente ricostruibile, in ragione della documentazione disponibile parziale e non esaustiva, che non consente la verifica integrale della continuità dei titoli abilitativi.

In particolare, con riferimento al profilo catastale, si evidenzia che risultano necessari adeguamenti su alcune unità che, per tipologia e incidenza, comporteranno verosimilmente una revisione complessiva delle rendite catastali delle unità interessate.

In conclusione, il compendio presenta:

- un quadro catastale non allineato, ma tecnicamente regolarizzabile;
- un quadro edilizio parziale, che richiede ulteriori verifiche.

Sulla base degli elementi raccolti, il compendio può dunque ritenersi complessivamente regolarizzabile, mediante:

- aggiornamenti catastali come precedentemente identificati;
- pratiche edilizie in sanatoria e/o interventi di ripristino, nei casi necessari.

Sotto il profilo edilizio, le valutazioni risultano fondate sulla documentazione disponibile e sul confronto con lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo; tuttavia, la verifica della piena conformità e della sanabilità delle difformità riscontrate non può ritenersi esaustiva, in assenza di una completa ricostruzione del quadro autorizzativo originario.

COSTI DI ADEGUAMENTO

Sulla base delle risultanze emerse dalle verifiche svolte e delle difformità riscontrate, è stata effettuata una stima preliminare dei costi necessari per la regolarizzazione edilizia e catastale del compendio immobiliare. Tale stima, comprensiva degli oneri tecnici, delle pratiche edilizie e catastali, nonché degli interventi necessari al ripristino e/o alla sanatoria delle difformità rilevate, è quantificata in via indicativa in € 200.000,00.

La stima è stata effettuata tenendo conto delle tipologie di intervento individuate (modifiche interne, sanatorie edilizie, aggiornamenti catastali, eventuali ripristini), sulla base di una analisi sintetica e parametrica. Resta tuttavia inteso che la presente stima ha carattere preliminare e indicativo, in quanto formulata sulla base della documentazione disponibile e delle verifiche eseguite. In particolare, la quantificazione dei costi è da intendersi subordinata agli esiti delle verifiche presso l'Amministrazione comunale competente, con specifico riferimento alla sanabilità delle difformità riscontrate e alla ricostruzione della legittimità edilizia del compendio, tenuto conto della non esaustività della documentazione edilizia d'impianto. Eventuali diverse determinazioni da parte dell'Amministrazione comunale potranno comportare variazioni, anche significative, dei costi sopra indicati.

COSTI DI RIMESSA IN PRISTINO

In aggiunta rispetto ai costi di adeguamento si segnala la necessità di ripristino dei locali delle unità direzionali della particella 228 sub. 703, ritenute in insufficiente stato di conservazione, in considerazione dell'allagamento subito per infiltrazioni in copertura e della conseguente necessità di interventi, come documentato dalla documentazione fotografica di seguito riportata. L'importo complessivo dell'intervento può essere stimato pari a circa 700.000 €.



Stato manutentivo par. 228 sub. 703

5. ULTERIORI TEMATICHE DI INTERESSE

Di seguito si riporta un estratto della documentazione trasmessa dalla Committente, non oggetto di verifica da parte di Ryze in questa fase e per la quale potranno essere necessari successivi approfondimenti con eventuali nuovi sopralluoghi.

Nel complesso, la documentazione impiantistica risulta articolata e riferibile a diversi interventi eseguiti nel tempo, con evidenza di aggiornamenti recenti per gli impianti principali; resta inteso che le valutazioni sono state effettuate sulla base della documentazione disponibile.

SERBATOI

In merito alla bonifica dei serbatoi gasolio centrale termica 1998 (nell'ambito dei lavori di trasformazione a gas della centrale termica)

- Via Olmetto 3/5
 - Certificazione Bonifica e smaltimento fondami n°2 serbatoi parallelepipedi del combustibile da riscaldamento del 17/12/1998
 - Dichiarazione demolizione e smaltimento serbatoi del 30/12/1998

- Via Olmetto 9
 - Certificazione Bonifica e smaltimento fondami serbatoio cilindrico del combustibile da riscaldamento del 17/12/1998
 - Prova pneumatica di tenuta di pressione del serbatoio con esito favorevole del 23/02/1999

BONIFICHE

Sulla presenza di amianto

Dal documento di valutazione dei rischi amianto - Revisione n° 6 del 16/01/2023 per gli stabili di via Olmetto, 3/ 5 /9, si rileva non essersi accertata la presenza di MCA (Materiali Contendenti Amianto) a vista

IMPIANTI

Sulle centrali termiche

- Via Olmetto 3/5
 - Ricevuta trasmissione pratica n° 68175 - SCIA Centrale Termica del 10/03/2022
 - Rilascio certificato di prevenzione incendi riferito alla pratica 68175 del 15/03/2022
 - Di.Co. impianto canna fumaria - 14/10/2025
 - Di.Co. impianto elettrico a servizio della centrale termica - 14/10/2025
 - Di.Co. linea gas metano - 14/10/2025
 - Di.Co. opere meccaniche centrale termica - 14/10/2025

La documentazione attesta interventi di riqualificazione e adeguamento impiantistico recente.

- Via Olmetto 9
 - Ricevuta trasmissione pratica n° 323880 - SCIA Centrale Termica del 10/03/2022

Sulla conformità antincendio

- Via Olmetto 9
 - Risulta presentata, in data 18/03/2024, attestazione di rinnovo periodico della conformità antincendio ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 151/2011 (pratica n. 323921).

Sull'impianto elettrico, parti comuni

- Via Olmetto 3/5
 - Di.Co. impianto elettrico parti comuni - 21/06/1997

Sugli impianti ascensore

- Via Olmetto 3/5
 - Sono stati acquisiti verbali di verifica periodica degli impianti ascensore, redatti da organismo notificato ai sensi del D.P.R. 162/1999 e s.m.i., relativi agli impianti installati presso gli stabili di via Olmetto nn. 3 e 5.
Le verifiche risultano complessivamente con esito positivo, con presenza di rilievi/annotazioni tecniche da gestire nell'ambito della manutenzione degli impianti. Di seguito l'elenco dei verbali per i singoli ascensori:
 - Matricola 11305 - marca Schindler S.p.A. - anno installazione 1953 - verbale n. 165/70/VA/2024 - ente certificatore Vericert S.r.l.
 - Matricola 11395 - marca Schindler S.p.A. - anno installazione 2005 (modifica impianto) - verbale n. 165/71/VA/2024 - ente certificatore Vericert S.r.l.
 - Matricola 11234 - marca Schindler - anno installazione 1953 - verbale n. 157/30/VA/2025 - ente certificatore Vericert S.r.l.
 - Matricola 11392 - marca Schindler S.p.A. - anno installazione 1953 - verbale n. 165/8/VA/2025 - ente certificatore Vericert S.r.l.
 - Matricola 11396 - marca Schindler - anno installazione 1953 - verbale n. 157/31/VA/2025 - ente certificatore Vericert S.r.l.
 - Matricola 11283 - marca Schindler S.p.A. - anno installazione 1953 - verbale n. 165/102/VA/2025 - ente certificatore Vericert S.r.l.