

SOPRINTENDENZA

Dalla documentazione fornita (comunicazioni Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Milano Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale Della Lombardia), risulta quanto segue:

Su via Olmetto n. 3 e 5

L'edificio sito in via Olmetto n. 3-5 risulta assoggettato a dichiarazione di interesse storico-artistico, come riportato nel decreto della COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DELLA LOMBARDIA, del 23/03/2026, di cui si riporta lo stralcio:

"... OMISSIS ...

- 1. L'edificio e serie di n. 6 beni mobili e inamovibili in via Olmetto nn. 3-5, sito in Milano (MI), come sopra individuato e come descritto negli allegati, è dichiarato di interesse storico e artistico ai sensi degli articoli 10-comma 1, 12 e 128 del Codice per i motivi riportati nell'allegata Relazione storico-artistica e, come tale, è sottoposto a tutte le disposizioni in esso contenute;*
- 2. la serie di n. 6 beni mobili e inamovibili costituenti il patrimonio storico-artistico del suddetto immobile, ivi conservati e meglio descritti nell'allegato D del presente Decreto, è dichiarata di interesse artistico e storico ai sensi degli articoli 10-comma 1, 12 e 128 del Codice e, come tale, è sottoposta a tutte le disposizioni di tutela in esso contenute;*
- 3. la serie di n. 6 beni mobili e inamovibili costituenti il patrimonio storico-artistico del suddetto immobile, ivi conservati e meglio descritti nell'allegato D del presente Decreto, è dichiarata pertinenza storico-artistica del medesimo immobile e, come tale, è inscindibile e inamovibile dalla sua sede, destinazione e collocazione.*

... OMISSIS ... "

Ne deriva che ogni intervento, anche interno, idoneo a incidere sugli elementi tutelati o sulle parti comuni dell'edificio, è subordinato a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza. Il vincolo, trascritto nei registri immobiliari, è opponibile a terzi e vincolante per qualsiasi successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo.

Su via Olmetto n. 9

L'edificio sito in via Olmetto n. 9 non risulta assoggettato a dichiarazione di interesse culturale, in quanto fabbricato pluripiano risalente alla metà degli anni Cinquanta del Novecento, destinato prevalentemente ad autorimessa e magazzino con annessi locali a uso abitazione e uffici, privo di significativi caratteri formali, materici, architettonici e tipologici.

Permangono tuttavia specifiche cautele normative, in particolare con riferimento agli elementi decorativi presenti (con riferimento all'opera ceramica "San Giorgio e il Drago" collocata nel vano scala e alle superfici rivestite in tesserine del vano stesso), per i quali eventuali interventi di distacco, rimozione o modifica restano subordinati ad autorizzazione della Soprintendenza.

Si evidenzia inoltre che l'ambito risulta potenzialmente interessato da rischio archeologico; pertanto, in caso di interventi comportanti attività di scavo, anche di modesta entità, si rende necessaria la preventiva sottoposizione della documentazione progettuale alla competente Autorità per le valutazioni di competenza.

ANALISI CATASTALE

Mappa catastale

Si prega di notare che la linea rossa evidenziata nell'immagine sottostante identifica solo il perimetro generale della proprietà come dedotto dalle mappe catastali (Estratto di Mappa Catastale).



Identificativo Catastale

Si riporta di seguito un dettaglio dell'identificazione catastale del compendio immobiliare:

Catasto	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Consistenza	Unità consistenza	Rendita (€)	Piano
Terreni	436	225		Ente Urbano	580	mq		
Terreni	436	228		Ente Urbano	2463	mq		
Fabbricati	436	228	701	D/8			19.260,00	S1-T
Fabbricati	436	228	702	C/2	15	mq	44,16	S1
Fabbricati	436	228	703	A/10	15,5	vani	20.813,21	T-1-2
Fabbricati	436	225	1	A/10	5,5	vani	5.453,78	T-S2
Fabbricati	436	225	2	A/10	8	vani	7.932,78	T-S2
Fabbricati	436	225	3	A/2	2,5	vani	697,22	T
Fabbricati	436	225	6	A/10	3,5	vani	3.470,59	T
Fabbricati	436	225	7	A/10	2,5	vani	2.885,70	1
Fabbricati	436	225	8	A/10	5,5	vani	6.348,55	1-S2
Fabbricati	436	225	9	A/10	7,5	vani	8.657,11	1-S2
Fabbricati	436	225	10	A/10	2,5	vani	2.885,70	2
Fabbricati	436	225	11	A/10	3	vani	3.462,84	2
Fabbricati	436	225	12	A/10	4	vani	4.617,12	2
Fabbricati	436	225	13	A/10	3,5	vani	4.039,98	2
Fabbricati	436	225	15	A/10	5,5	vani	6.348,55	2-S2
Fabbricati	436	225	16	A/10	8,5	vani	9.811,39	2-S2
Fabbricati	436	225	17	A/10	3	vani	2.974,79	T
Fabbricati	436	225	18	A/10	6	vani	6.925,69	S2 - 1-7
Fabbricati	436	225	19	A/10	3	vani	3.462,84	1
Fabbricati	436	225	20	A/10	4,5	vani	5.194,27	1-7
Fabbricati	436	225	21	A/10	3,5	vani	4.039,98	1
Fabbricati	436	225	23	A/10	16,5	vani	19.045,64	S2 - 3-7
Fabbricati	436	225	24	A/10	10	vani	13.427,88	S2 - 3-7
Fabbricati	436	225	26	A/2	12,5	vani	3.486,08	S2 - 4-7
Fabbricati	436	225	27	A/2	10	vani	2.788,87	S2 - 4-7
Fabbricati	436	225	28	A/2	11,5	vani	3.207,20	S2 - 5-7
Fabbricati	436	225	29	A/2	11	vani	3.067,75	S2 - 5-7
Fabbricati	436	225	30	A/2	11,5	vani	3.207,20	S2 - 6-7
Fabbricati	436	225	31	A/2	6,5	vani	1.812,76	S2 - 6-7
Fabbricati	436	225	34	C/2	24	mq	97,92	S1
Fabbricati	436	225	37	C/2	8	mq	60,74	S1
Fabbricati	436	225	40	A/10	4,5	vani	4.462,19	T-7
Fabbricati	436	225	41	A/2	3	vani	836,66	T-S2
Fabbricati	436	225	42	A/10	6	vani	5.949,58	T-S2
Fabbricati	436	225	43	A/10	5	vani	4.957,99	T-S2
Fabbricati	436	225	44	A/10	4,5	vani	5.194,27	1-S2
Fabbricati	436	225	45	A/10	3,5	vani	4.039,98	1-S2
Fabbricati	436	225	50	A/2	11	vani	3.067,75	S2 - 4-7
Fabbricati	436	225	51	A/2	7,5	vani	2.091,65	S2 - 4-7
Fabbricati	436	225	52	A/2	12,5	vani	3.486,08	5-S2

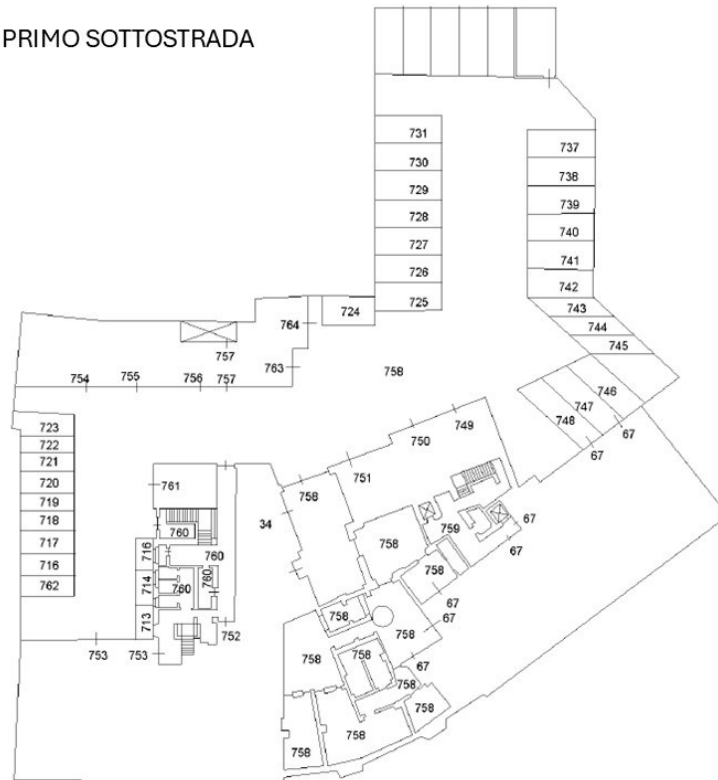
Catasto	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Consistenza	Unità consistenza	Rendita (€)	Piano
Fabbricati	436	225	55	A/10	4,5	vani	5.194,27	1-S2
Fabbricati	436	225	56	A/10	3,5	vani	4.039,98	1-S2
Fabbricati	436	225	57	A/10	2,5	vani	2.885,70	1
Fabbricati	436	225	67	C/3	273	mq	2.143,09	S1
Fabbricati	436	225	701	A/10	4,5	vani	4.462,19	T-S2
Fabbricati	436	225	702	A/2	3	vani	836,66	T-S2
Fabbricati	436	225	703	A/10	2,5	vani	2.885,70	3-S2
Fabbricati	436	225	705	A/10	7,5	vani	8.657,11	2-S2
Fabbricati	436	225	706	A/10	4,5	vani	6.042,55	3-7
Fabbricati	436	225	707	A/10	10	vani	13.427,88	3-S2
Fabbricati	436	225	708	A/2	10	vani	2.788,87	S2 - 6-7
Fabbricati	436	225	709	A/10	5,5	vani	7.385,33	1-S2
Fabbricati	436	225	712	A/10	5	vani	5.771,41	2-S2
Fabbricati	436	225	754	C/6	49	mq	506,13	S1
Fabbricati	436	225	755	C/6	21	mq	216,91	S1
Fabbricati	436	225	756	C/2	25	mq	139,44	S1
Fabbricati	436	225	757	C/2	4	mq	19,01	S1
Fabbricati	436	225	713	C/6	5	mq	44,42	S1
Fabbricati	436	225	714	C/6	5	mq	44,42	S1
Fabbricati	436	225	715	C/6	5	mq	44,42	S1
Fabbricati	436	225	716	C/6	9	mq	79,95	S1
Fabbricati	436	225	717	C/6	10	mq	88,83	S1
Fabbricati	436	225	718	C/6	9	mq	79,95	S1
Fabbricati	436	225	719	C/6	8	mq	71,06	S1
Fabbricati	436	225	720	C/6	9	mq	79,95	S1
Fabbricati	436	225	721	C/6	8	mq	71,06	S1
Fabbricati	436	225	722	C/6	7	mq	62,18	S1
Fabbricati	436	225	723	C/6	11	mq	97,71	S1
Fabbricati	436	225	724	C/6	12	mq	106,60	S1
Fabbricati	436	225	725	C/6	15	mq	133,25	S1
Fabbricati	436	225	726	C/6	15	mq	133,25	S1
Fabbricati	436	225	727	C/6	15	mq	133,25	S1
Fabbricati	436	225	728	C/6	15	mq	133,25	S1
Fabbricati	436	225	729	C/6	15	mq	133,25	S1
Fabbricati	436	225	730	C/6	15	mq	133,25	S1
Fabbricati	436	225	731	C/6	15	mq	133,25	S1
Fabbricati	436	225	732	C/6	16	mq	142,13	S1
Fabbricati	436	225	733	C/6	16	mq	142,13	S1
Fabbricati	436	225	734	C/6	15	mq	133,25	S1
Fabbricati	436	225	735	C/6	15	mq	133,25	S1
Fabbricati	436	225	736	C/6	15	mq	133,25	S1
Fabbricati	436	225	737	C/6	16	mq	142,13	S1
Fabbricati	436	225	738	C/6	16	mq	142,13	S1
Fabbricati	436	225	739	C/6	16	mq	142,13	S1
Fabbricati	436	225	740	C/6	15	mq	133,25	S1
Fabbricati	436	225	741	C/6	15	mq	133,25	S1

RYZE S.p.A. - A Socio Unico

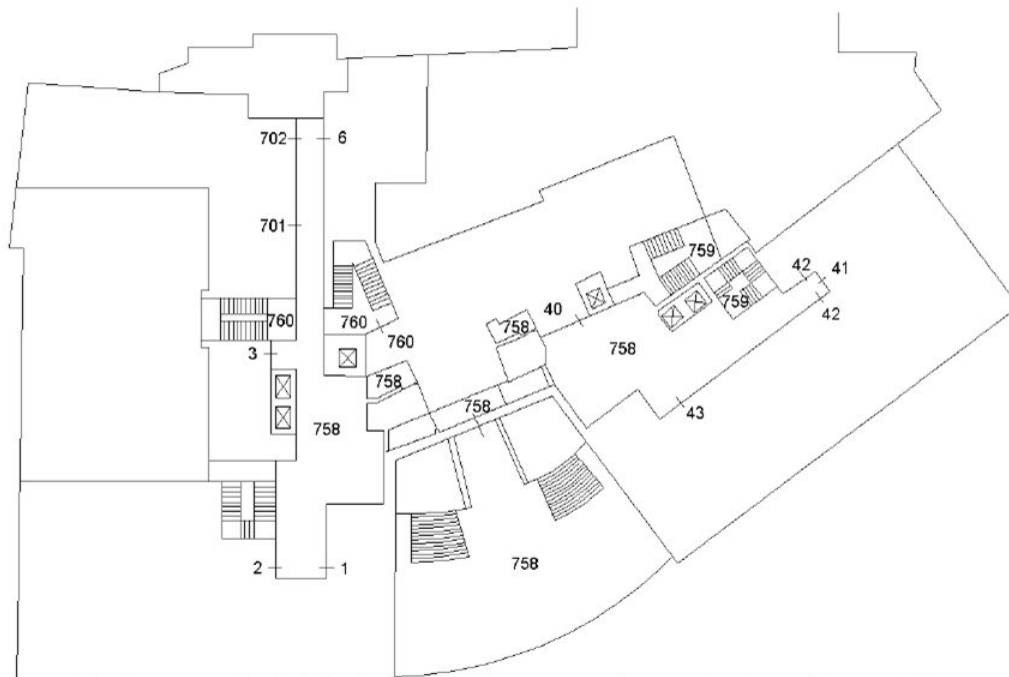
Ufficio di Milano e sede legale: C.so Vittorio Emanuele II, 22 - 20122 | T. +39 02 7780701
 Ufficio di Roma: Via Ombone, 2G - 00198 | T. +39 06 45686301

Catasto	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Consistenza	Unità consistenza	Rendita (€)	Piano
Fabbricati	436	225	742	C/6	15	mq	133,25	S1
Fabbricati	436	225	743	C/6	10	mq	88,83	S1
Fabbricati	436	225	744	C/6	10	mq	88,83	S1
Fabbricati	436	225	745	C/6	10	mq	88,83	S1
Fabbricati	436	225	746	C/6	16	mq	142,13	S1
Fabbricati	436	225	747	C/6	17	mq	151,01	S1
Fabbricati	436	225	748	C/6	18	mq	159,90	S1
Fabbricati	436	225	761	C/6	17	mq	204,57	S1
Fabbricati	436	225	762	C/6	9	mq	79,95	S1
Fabbricati	436	225	758	BCNC				T-S1
Fabbricati	436	225	759	BCNC				T-1 - 2-S1 - 3-S2
Fabbricati	436	225	760	BCNC				T-1 - 2-S1 - 3-S2
Fabbricati	436	225	749	C/6	23	mq	438,32	S1
Fabbricati	436	225	750	C/6	25	mq	476,43	S1
Fabbricati	436	225	751	C/6	32	mq	609,83	S1
Fabbricati	436	225	752	C/2	158	mq	881,28	S1
Fabbricati	436	225	753	C/2	163	mq	909,17	S1
Fabbricati	436	225	763	C/6	18	mq	185,92	S1
Fabbricati	436	225	764	C/6	19	mq	196,25	S1
Fabbricati	436	225	101	C/3	86	mq	675,11	S1
Fabbricati	436	225	770	A/2	8,5	vani	2.370,54	2-S2
Fabbricati	436	225	771	A/2	6,5	vani	1.812,76	4
Fabbricati	436	225	772	C/2	8	mq	38,01	S2
Fabbricati	436	225	773	C/2	3	mq	14,25	7
Fabbricati	436	225	774	A/2	3,5	vani	976,10	3
Fabbricati	436	225	775	C/2	8	mq	38,01	S2
Fabbricati	436	225	776	C/2	4	mq	19,01	7
Fabbricati	436	225	777	A/10	5	vani	5.771,41	2
Fabbricati	436	225	778	C/2	15	mq	113,88	S2
Fabbricati	436	225	779	A/2	7	vani	1.952,21	3
Fabbricati	436	225	780	C/2	7	mq	33,26	7
Fabbricati	436	225	781	C/2	7	mq	33,26	S2

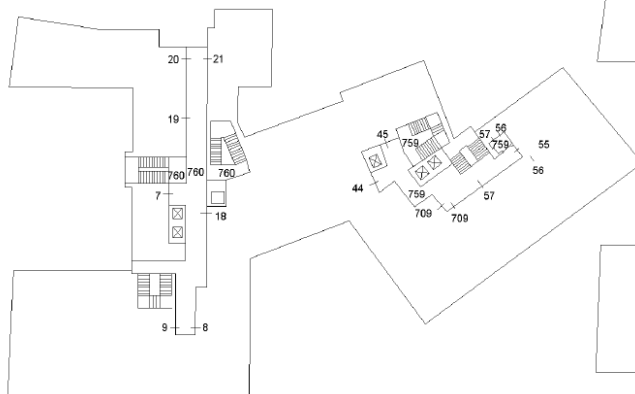
PIANTA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



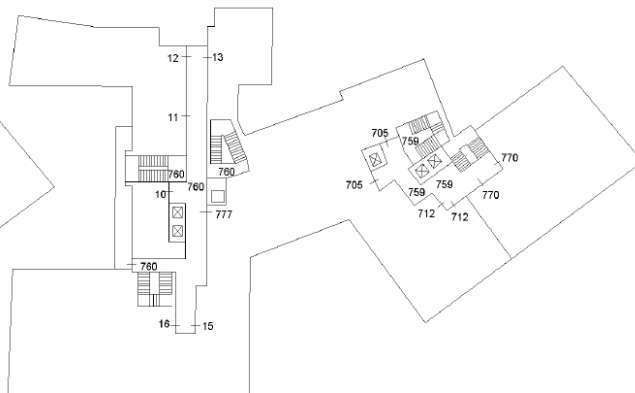
PIANTA PIANO TERRA



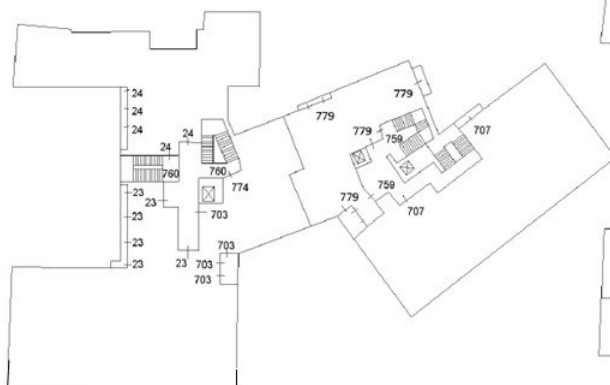
PIANTA PIANO PRIMO



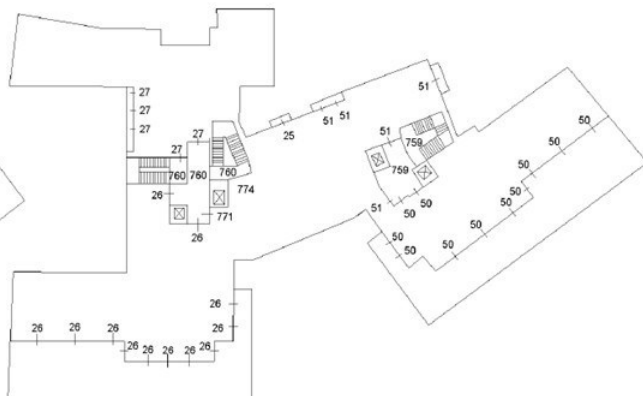
PIANTA PIANO SECONDO



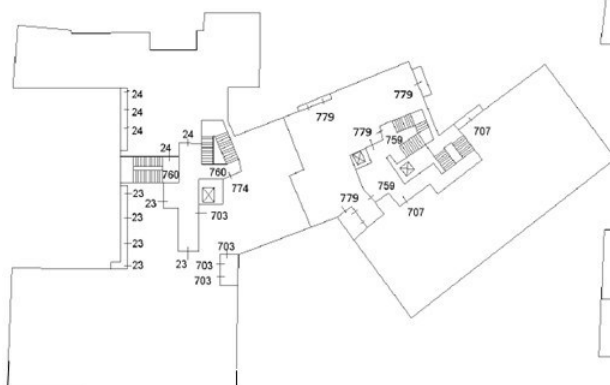
PIANTA PIANO TERZO



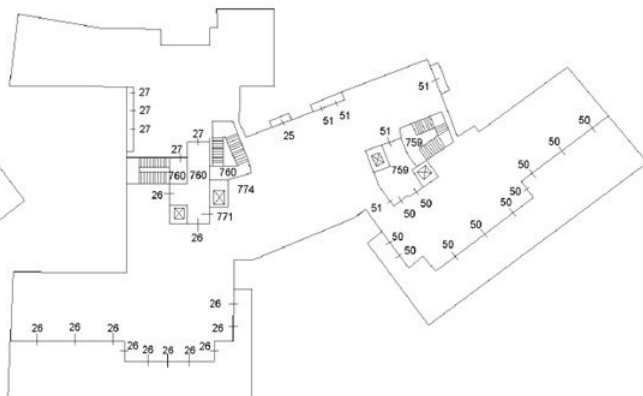
PIANTA PIANO QUARTO



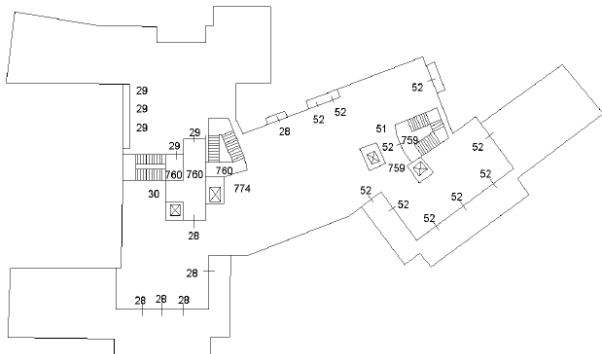
PIANTA PIANO TERZO



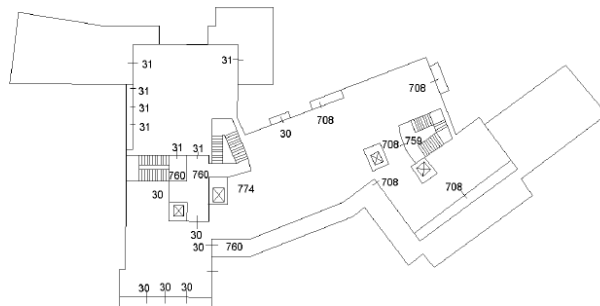
PIANTA PIANO QUARTO



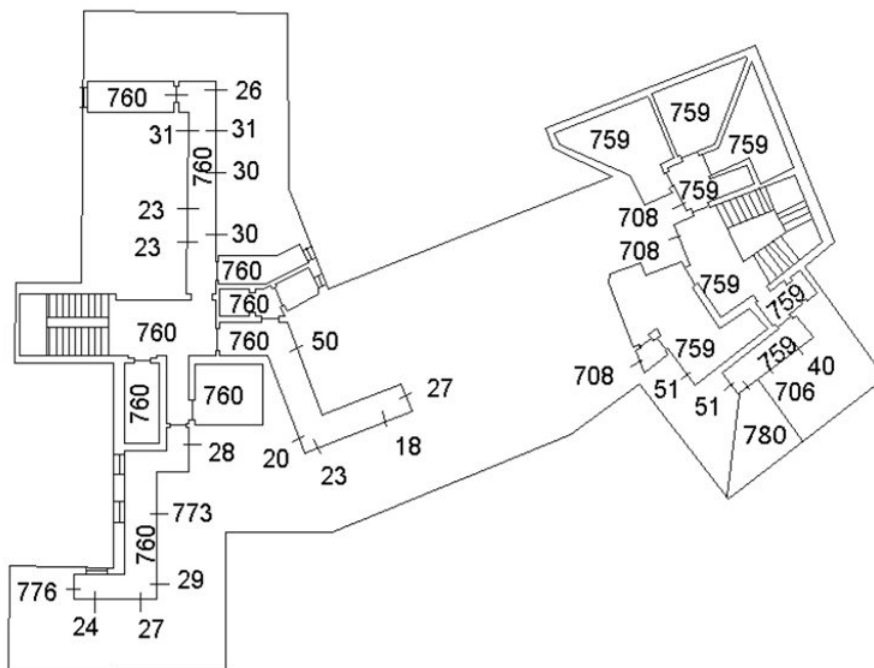
PIANTA PIANO QUINTO



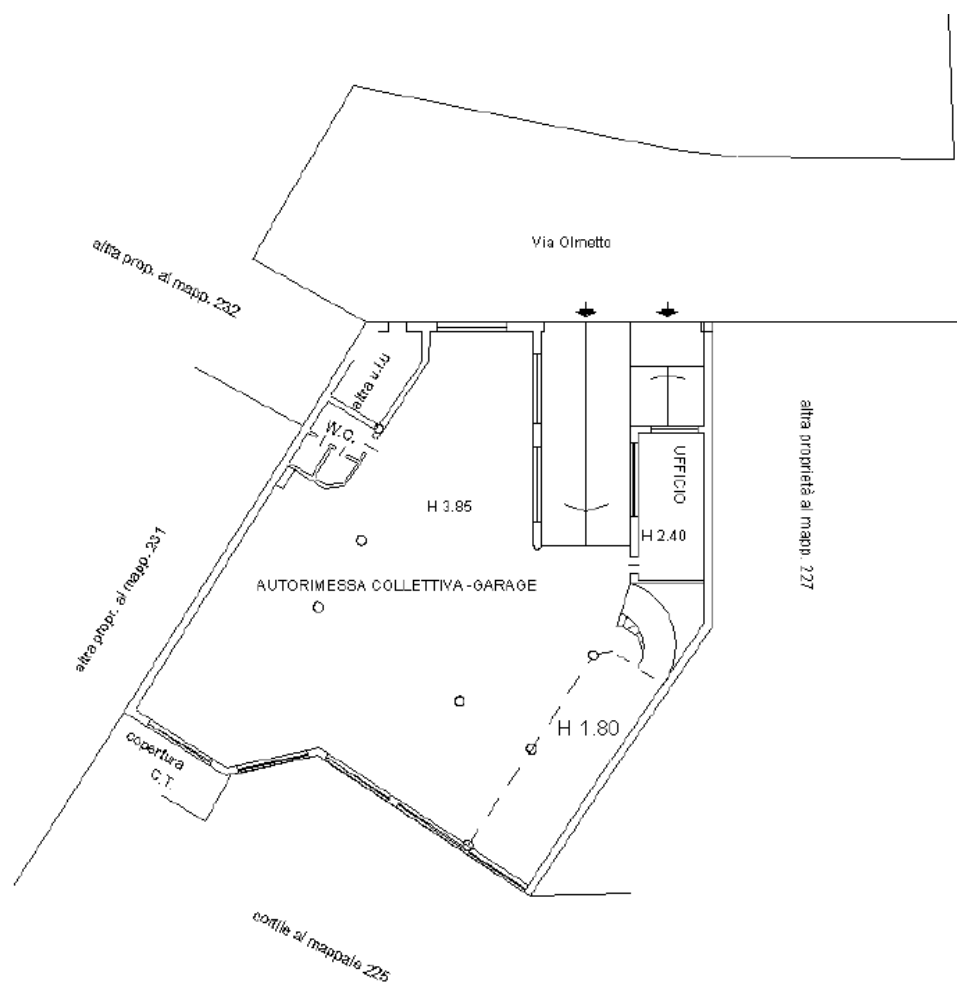
PIANTA PIANO SESTO



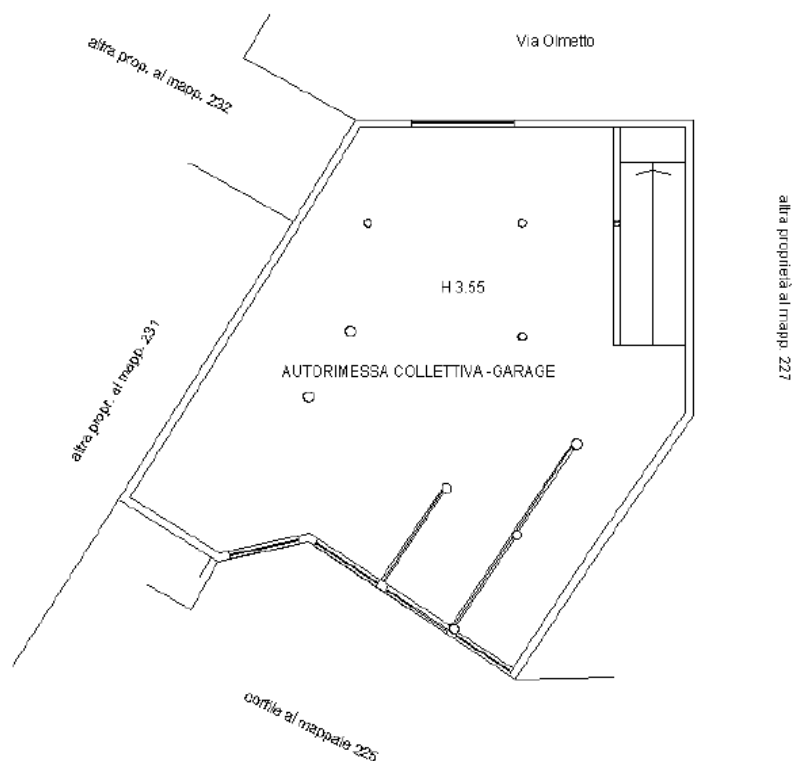
PIANTA PIANO SETTIMO (sottotetto)



Mappale 228



PIANO TERRA



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

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 identificata 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 annesso 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

RYZE S.p.A. - A Socio Unico

Ufficio di Milano e sede legale: C.so Vittorio Emanuele II, 22 - 20122 | T. +39 02 7780701

Ufficio di Roma: Via Ombrone, 2G - 00198 | T. +39 06 45686301

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 unità 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