

Tribunale di Milano PROCEDURA FALLIMENTARE



MAMOLI ROBINETTERIA S.p.a. in Liquidazione

N° Gen. Rep. **777/2019**

Giudice Delegato: **Dott. FRANCESCO PIPICELLI**

Curatore Fallimentare: **Dott. Paolo Beretta Zanoni**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 1) Costituito di:

**Area di circa 20910 mq con sovrastanti fabbricati industriali e di servizio con possibilità di trasformazione da industriale in residenziale
Lacchiarella (MI) – Piazzale Spartaco Mamoli 1**

Esperto alla stima: **MARCO PETTORALI**

Codice fiscale: **PTTMRC62C01F205Z**

Partita IVA: **08116790158**

Studio in: **Via Francesco Caracciolo 77 - 20155 Milano**

Telefono: **023311963**

Fax: **023313953**

Email: pettoralimarco@gmail.com

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Beni: Lacchiarella (MI) – Piazzale Spartaco Mamoli 1

Lotto 1): Area di circa 20910 mq con sovrastanti fabbricati industriali e di servizio con possibilità di trasformazione da industriale in residenziale in Lacchiarella (MI) – Piazzale Spartaco Mamoli 1

Ubicazione: Piazzale Spartaco Mamoli 1 – Lacchiarella (MI)

Dati Catastali: foglio 14, particella 335, subalterno 1 (fabbricati industriali e di servizio) graffata con il foglio 15, particella 128, subalterno 701; foglio 14, particella 335, subalterno 2 (appartamento); foglio 15, particella 79 (terreno)

2. Stato di possesso

Beni: Lacchiarella (MI) – Piazzale Spartaco Mamoli 1

Lotto 1): Area di circa 20910 mq con sovrastanti fabbricati industriali e di servizio con possibilità di trasformazione da industriale in residenziale in Lacchiarella (MI) – Piazzale Spartaco Mamoli 1

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Beni: Lacchiarella (MI) – Piazzale Spartaco Mamoli 1

Lotto 1): Area di circa 20910 mq con sovrastanti fabbricati industriali e di servizio con possibilità di trasformazione da industriale in residenziale in Lacchiarella (MI) – Piazzale Spartaco Mamoli 1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Beni: Lacchiarella (MI) – Piazzale Spartaco Mamoli 1

Lotto 1): Area di circa 20910 mq con sovrastanti fabbricati industriali e di servizio con possibilità di trasformazione da industriale in residenziale in Lacchiarella (MI) – Piazzale Spartaco Mamoli 1

Creditori Iscritti: INTESA SANPAOLO S.p.A.

5. Comproprietari

Beni: Lacchiarella (MI) – Piazzale Spartaco Mamoli 1

Lotto 1): Area di circa 20910 mq con sovrastanti fabbricati industriali e di servizio con possibilità di trasformazione da industriale in residenziale in Lacchiarella (MI) – Piazzale Spartaco Mamoli 1

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Lacchiarella (MI) – Piazzale Spartaco Mamoli 1

Lotto 1): Area di circa 20910 mq con sovrastanti fabbricati industriali e di servizio con possibilità di trasformazione da industriale in residenziale in Lacchiarella (MI) – Piazzale Spartaco Mamoli 1

Misure penali: Non accertate

7. Continuità delle trascrizioni

Beni: Lacchiarella (MI) – Piazzale Spartaco Mamoli 1

Lotto 1): Area di circa 20910 mq con sovrastanti fabbricati industriali e di servizio con possibilità di trasformazione da industriale in residenziale in Lacchiarella (MI) – Piazzale Spartaco Mamoli 1

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Beni: Lacchiarella (MI) – Piazzale Spartaco Mamoli 1

Lotto 1): € 1.052.000,00

Beni in: Lacchiarella (MI)
Piazzale Spartaco Mamoli 1

**Lotto 001) Costituito di:
Area di circa 20910 mq con sovrastanti fabbricati industriali e di servizio con
possibilità di trasformazione da industriale in residenziale**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto

1/1 di MAMOLI ROBINETTERIA S.p.a. in Liquidazione - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 07234580152 – Sede Milano

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificativo Lotto 001): Area di circa 20910 mq con sovrastanti fabbricati industriali e di servizio
con possibilità di trasformazione da industriale in residenziale**

Identificato al Catasto Fabbricati - complesso industriale:

Intestazione: MAMOLI ROBINETTERIA S.p.a. con sede Milano, codice fiscale 07234580152, per la quota di 1/1; Foglio 14, particella 335, subalterno 1 graffato con il Foglio 15, particella 128, subalterno 701, Comune Lacchiarella – Piazzale Spartaco Mamoli 1, piano T/S1, categoria D/7, rendita catastale Euro 58.964,10

Derivante da: Variazione del classamento del 12/11/2019 protocollo MI0376189 in atti dal 12/11/2019 per variazione di classamento (n. 108799.1/2019).

Confini: Coerenze del complesso immobiliare da nord in senso orario per la porzione insistente sul Foglio 14: A nord, Piazzale Spartaco Mamoli e particella 18; a est, roggia Mezzabarba; a sud, particelle 112, 107, 111 e 106; a ovest, Viale Federico Tessera.

Confini: Coerenze del complesso immobiliare da nord in senso orario per la porzione insistente sul Foglio 15: A nord, particella 23; a est, Via San Martino, particelle 356, 610, 477, 478, 653, 480, 124, 497, 498, 671, 556, 557, 158, 565, 566, 173 e 569; a sud, Via Francesco Baracca; a ovest, roggia Mezzabarba.

Note: I fabbricati insistono su aree identificate nel Catasto Terreni con il Foglio 14, particella 335, ente urbano di mq 14.889, giusto frazionamento del 03/08/2018 protocollo MI0328697 in atti dal 03/08/2018, presentato il 03/08/2018 (n. 328697.1/2018), e con Foglio 15, particella 128, ente urbano di mq 5.888, giusto tipo mappale del 02/11/2018 protocollo MI0423995 in atti dal

02/11/2018, presentato il 31/10/2018 (n. 423995.2/2018).

Note sulla conformità catastale: Conforme

Identificato al Catasto Fabbricati - appartamento:

Intestazione: MAMOLI ROBINETTERIA S.p.a. con sede Milano, codice fiscale 07234580152, per la quota di 1/1; **Foglio 14, particella 335, subalterno 2**, Comune Lacchiarella – Piazzale Spartaco Mamoli 1, piano 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale mq. 109, superficie catastale escluso aree scoperte 102 mq, rendita catastale euro 440,28

Derivante da: Variazione nel classamento del 12/11/2019 protocollo n. MI0376190 in atti dal 12/11/2019 per variazione di classamento (n. 108890.1/2019).

Confini: Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario: A nord, particella 335 sub. 1; a est, particella 335, sub. 1; a sud, particella 335, sub. 1; a ovest, particella 335, sub. 1.

Note sulla conformità catastale: Conforme

Identificato al Catasto Terreni – particella 79:

Intestazione: MAMOLI ROBINETTERIA S.p.a. con sede Milano, codice fiscale 07234580152, per la quota di 1/1; **Foglio 15, particella 79**, Comune Lacchiarella, qualità Incolto Sterrato di mq 94 senza reddito.

Derivante da: Variazione d'ufficio del 18/04/2018 protocollo n. MI0171360 in atti dal 18/04/2018 per all. banche dati (n. 3650.1/2018).

Confini: Coerenze del terreno da nord in senso orario: A nord, particella 23; a est, Via San Martino; a sud, particelle 82, 356; a ovest, particella 128.

Note sulla conformità catastale: Conforme

Note: La particella 79 è strada privata

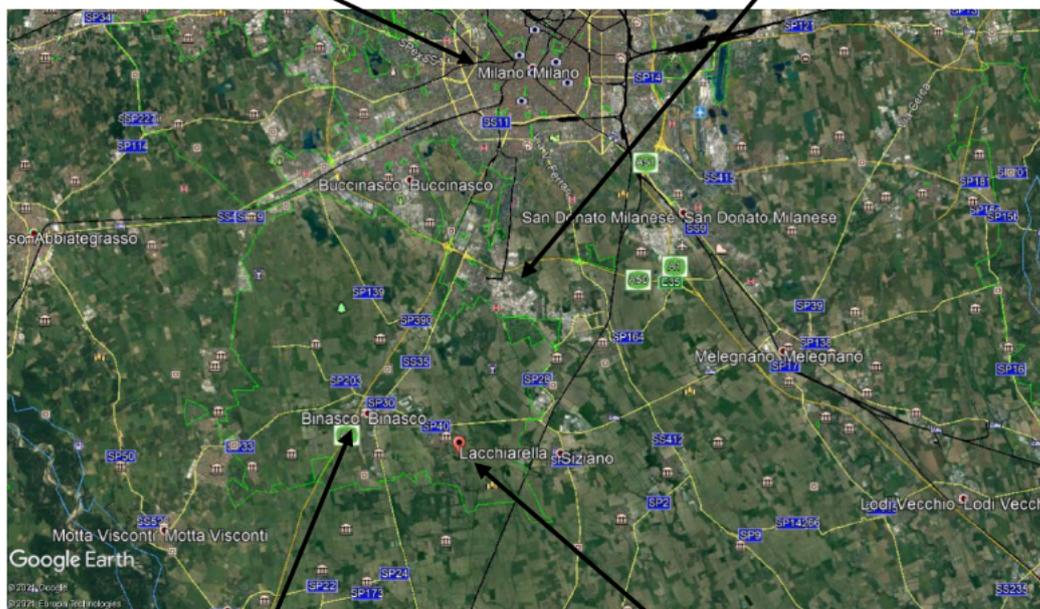


2. DESCRIZIONE GENERALE (ZONA)

Situato a sud-est nel Comune di Lacchiarella, piccolo centro con circa 9000 abitanti posto a circa 21 km dal centro di Milano e a circa 19 km dal centro di Pavia, il complesso immobiliare oggetto della presente si trova oggi, di fatto, "inglobato" all'interno di un'ampia zona residenziale in massima parte di recente edificazione.

Comune di Milano

Comune di Rozzano



Comune di Binasco

Comune di Lacchiarella

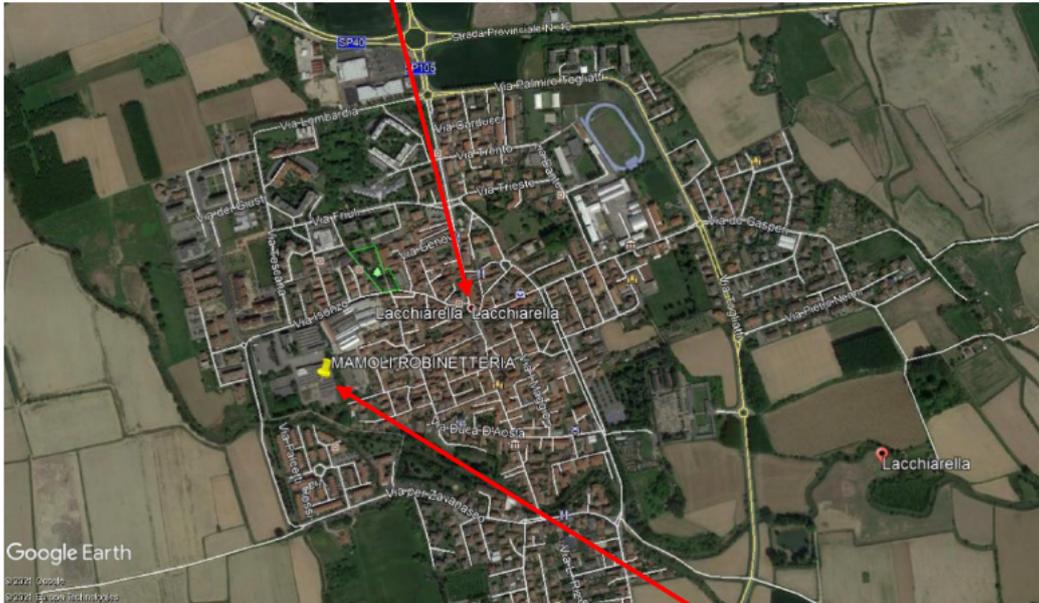
L'area oggetto di stima è posta a ridosso del centro storico, da cui dista circa 400 metri in linea d'aria ed ha viabilità scorrevole con buone possibilità di parcheggio grazie all'ampio Piazzale Spartaco Mamoli.

L'accesso avviene attraverso detto Piazzale che è collegato da Via Isonzo e Viale Federico Tessera, mentre le principali vie di comunicazioni sono la Strada Statale SS35 situata a circa 3,5 km, strada questa che collega Milano con Pavia, e il casello autostradale di Binasco sull'autostrada A7 Milano-Genova, posto a circa 4,5 km.

Con riguardo ai mezzi pubblici, la zona è solo discretamente servita dall'autobus z501 con fermata in Via San Carlo Borromeo, a circa 600 metri in linea d'aria dal sito oggetto della presente, mentre i principali negozi sono per lo più concentrati nella vicina Binasco o nel Comune di Rozzano, rispettivamente distanti circa 5 km e 8 km.

Il Comune di Lacchiarella dispone di due scuole materne, di cui una paritaria, una elementare e una media statali.

Comune di Lacchiarella - Centro



Ubicazione immobili



In evidenza l'area oggetto della presente

Caratteristiche zona: Periferica normale

Area urbanistica: Residenziale/industriale con traffico locale e parcheggi buoni

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Servizi offerti dalla zona: -

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali

Importanti centri limitrofi: Binasco, Rozzano

Attrazioni paesaggistiche: Parco Mamoli a circa 400 metri

Attrazioni storiche: Centro storico di Lacchiarella a circa 400 metri

Principali collegamenti pubblici: Autobus z501 (fermata Via San Carlo Borromeo) a circa 600 metri

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo Lotto 001): Area di circa 20910 mq con sovrastanti fabbricati industriali e di servizio con possibilità di trasformazione da industriale in residenziale

Possesso: Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuno.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di INTESA SANPAOLO S.p.A. contro MAMOLI ROBINETTERIA S.p.A.; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 3.600.000,00; Importo capitale: € 1.800.000,00; Iscritta a Pavia in data 24/03/2011 ai nn. 5078/1057

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuno

4.2.3 Altre trascrizioni:

- A favore [REDACTED] contro MAMOLI ROBINETTERIA S.p.a. in Liq.ne; Derivante da: Decreto di ammissione a concordato preventivo; trascritta a Pavia in data 22/01/2015 ai nn. 680/420

- A favore [REDACTED] in Liq.ne contro MAMOLI ROBINETTERIA S.p.a. in Liq.ne; Derivante da: Dichiarazione sentenza di fallimento trascritta a Pavia in data 07/11/2019 ai nn. 19161/12558

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Non accertate

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Quelli previsti dal PGT vigente.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: -

Note Indice di prestazione energetica: -

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: Quelle riportate nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato. Inoltre, si fa presente che sulla base di Piano di Caratterizzazione, approvato ed autorizzata dal Comune di Lacchiarella (determinazione n. 146 del 30/06/2023 ad oggetto: "AREA EX MAMOLI ROBINETTERIE S.P.A. IN LIQUIDAZIONE E FALLIMENTO - PIAZZALE SPARTACO MAMOLI 1, LACCHIARELLA (MI) – PIANO DI CARATTERIZZAZIONE – ART. 242 E SS. D.LGS. N. 152/2006 - CONFERENZA DI SERVIZI DECISORIA - ART. 14 E SS., L. N. 241/1990 – NOTA INTEGRATIVA AL PIANO DELLA CARATTERIZZAZIONE - APPROVAZIONE), eseguito in contraddittorio con ARPA nelle date data 3-4-5-6 luglio 2023, le in-

dagini preliminari e le indagini di caratterizzazione hanno evidenziato puntuali condizioni di potenziale contaminazione rispetto alle CSC di Colonna A di Tabella 1 per il comparto con destinazione d'uso residenziale.

Nella relazione dello Studio Raffaelli riguardante i RISULTATI PIANO DI CARATTERIZZAZIONE: APPLICAZIONE ANALISI DI RISCHIO AI SENSI DEL D.LGS 152/06 E STIMA PRELIMINARE DEI COSTI DI BONIFICA a mani del Curatore, le acque di falda, indagate tramite la presenza di 6 piezometri, hanno individuato puntuali superamenti delle CSC di riferimento (Tabella 2 – Allegato 5 – Parte Quarta D.lgs. 152/06) sia per sostanze potenzialmente collegate al ciclo produttivo della ex Mamoli, sia per sostanze di evidente provenienza esterna al sito.

Nella citata relazione dello Studio Raffaelli vengono descritte le attività e gli esiti delle indagini di caratterizzazione dell'area, i cui rapporti di prova e risultati del laboratorio di Parte sono stati formalmente trasmessi agli Enti con PEC del 13/09/23. La relazione tiene conto anche dei risultati delle analisi eseguite da ARPA, i cui risultati sono pervenuti in data 30/10/23 (prot. arpa_mi.2023.0166032).

Nel documento viene ricostruito, a fronte delle indagini complessive eseguite (indagini 2010, indagini preliminari del 2022 e piano di caratterizzazione 2023), il modello concettuale del sito e viene applicata un'analisi di rischio ai sensi di quanto previsto dall'art. 242 comma 4 del D.lgs. 152/06 in relazione alla verificata potenziale contaminazione riscontrata sia rispetto alle CSC di Tabella 1 Colonna B (Allegato 5 – Parte Quarta – Titolo V D.lgs. 152/06), sia rispetto alle CSC di Tabella 1 Colonna A considerando lo scenario futuro del sito previsto dal PGT vigente del comune di Lacchiarella (approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.22 del 24.07.2019) per l'Ambito di Trasformazione Urbana ex Mamoli.

Agli esiti dell'analisi di rischio esposti nella relazione Raffaelli, secondo un modello concettuale impostato sull'attuazione futura ed utilizzo dell'area in conformità alle previsioni di trasformazioni del sito previste dal PGT, il sito risulta contaminato, sia per la porzione denominata LOTTO NORD (Lotto 2) con destinazione d'uso commerciale/industriale, sia per la porzione denominata LOTTO SUD (Lotto 1 – oggetto della presente) con destinazione d'uso verde/residenziale.

Da ultimo, con riguardo alla bonifica, nella relazione Raffaelli, viene indicato un costo di massima per le attività di bonifica, scavo e riporto di € 521.765,00 riguardante il Lotto 1 oggetto della presente relazione.

Infine, lo scrivente precisa che gli impianti tecnologici, quali in primis: elettrico, idrico, gas, riscaldamento, telefonico, ecc. collocati nei fabbricati del Lotto 1 in questione, so-

no interconnessi con l'area e i fabbricati collocati e insistenti nel Lotto 2 oggetto di altra perizia.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: MAMOLI ROBINETTERIA S.p.a. con sede Milano, codice fiscale 07234580152, dal: ante ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE RELATIVE ALL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE:

NULLA OSTA del: 03/10/1958

Numero: 232/1958

Protocollo: -

Oggetto: Costruzione capannone

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA del: 21/03/1962

Numero: -

Protocollo: -

Oggetto: Allaccio a fognatura

PRATICA EDILIZIA del: 28/03/1963

Numero: 82/1963

Protocollo: -

Oggetto: Costruzione capannone

Agibilità del: 04/06/1965

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA del: 30/12/1966

Numero: -

Protocollo: -

Oggetto: Demolizione rustico

PRATICA EDILIZIA del: 01/07/1966

Numero: 25/1966

Protocollo: -

Oggetto: Costruzione capannone (Porzione poi venduta)

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA del: 13/10/1967

Numero: 36/1967

Protocollo: -

Oggetto: Recinzione terreno

NULLA OSTA del: 16/03/1970

Numero: 14/1970

Protocollo: -

Oggetto: Edificazione locale accessorio mapp. 23

PRATICA EDILIZIA del: 02/07/1990

Numero: 86/1990

Protocollo: -

Oggetto: Costruzione cabina gas

PRATICA EDILIZIA del: 26/05/1995

Numero: 83/1995

Protocollo: -

Oggetto: Costruzione palazzina uffici

PRATICA EDILIZIA del: 02/07/1998

Numero: 58/1997

Protocollo: -

Oggetto: Formazione locale contatori (Porzione poi venduta)

D.I.A. del: 09/07/1997

Numero: 74/1997

Protocollo: -

Oggetto: Confinamento del manto di copertura in lastre di fibrocemento con nuovo manto in lastre di alluminio e sostituzione serramenti dello shed, mapp. 18 sub. 702

D.I.A. del: 08/05/1998

Numero: 5394/1998

Protocollo: -

Oggetto: Modifiche interne capannone (Porzione poi venduta)

PRATICA EDILIZIA del: 30/07/1999

Numero: 19/1999

Protocollo: -

Oggetto: Edificazione cabine elettrica mapp. 128

D.I.A. del: 15/02/2006

Numero: 12/2006

Protocollo: -

Oggetto: Abbassamento al piano di pavimento delle piattaforme – Tamponamento dei vani di carico/scarico – Formazione di nuovi serramenti – Sostituzione lucernari in copertura – Spostamento del portone di ingresso e formazione nuova porta pedonale nel capannone mapp. 18 sub. 701

D.I.A. del: 28/06/2006

Numero: 77/2006

Protocollo: -

Oggetto: Realizzazione struttura in acciaio per contenimento delle apparecchiature per ricarica batterie muletti e apertura portone capannone mapp. 18 sub. 702

D.I.A. del: 13/07/2010

Numero: 72/2010

Protocollo: -

Oggetto: Opere su capannone mapp. 23

S.C.I.A. del: 04/11/2011

Numero: 70/2011

Protocollo: -

Oggetto: Opere su capannone mapp. 23

N.B.: Si precisa che i fascicoli edilizi elencati sono quelli che sono stati recuperati dall'Ufficio Tecnico su richiesta dello scrivente. Pertanto, non si esclude l'esistenza di altri fascicoli edilizi riconducibili al complesso immobiliare della fallita e non trovati dai responsabili dell'Ufficio Tecnico.

7.1 Conformità edilizia:

Non sono state riscontrate difformità edilizie per quanto visto e accertato, fatta eccezione per la presenza di una tettoia situata nel piazzale dell'edificio ex fonderia-tranceria realizzata con struttura in metallo, completamente tamponata con ondulato e con copertura in elementi ondulati presumibilmente di tipo Eternit, di facile demolizione.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico approvato:	Piano di governo del territorio
In forza della delibera:	di Giunta Comunale n. 22 del 24/07/2019
Zona omogenea:	Ambiti di trasformazione a destinazione residenziale - Ambito di trasformazione E
Immobile sottoposto a vincolo:	NO – Dalla lettura del CDU non sono emersi vincoli, se non quelli previsti dal PGT vigente.
Se sì di che tipo:	-
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì di che tipo:	Residenziale con una SLP max. di 7674 mq
Immobile sottoposto a convenzioni:	NO
Se sì di che tipo:	-
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Conforme

Descrizione Generale

Situato a sud-est nel Comune di Lacchiarella, piccolo centro con circa 9000 abitanti posto a circa 21 km dal centro di Milano e a circa 19 km dal centro di Pavia, il complesso immobiliare oggetto della presente si tro-

va oggi, di fatto, "inglobato" all'interno di un'ampia zona residenziale in massima parte di recente edificazione.

L'area oggetto di stima è posta a ridosso del centro storico, da cui dista circa 400 metri in linea d'aria ed ha viabilità scorrevole con buone possibilità di parcheggio grazie all'ampio Piazzale Spartaco Mamoli.

L'accesso avviene attraverso detto Piazzale, che è collegato da Via Isonzo e Viale Federico Tessera, mentre le principali vie di comunicazioni sono la Strada Statale SS35 situata a circa 3,5 km, strada questa che collega Milano con Pavia, e il casello autostradale di Binasco sull'autostrada A7 Milano-Genova, posto a circa 4,5 km.

L'immobile è attualmente costituito dall'area di mq 20910 con sovrastanti fabbricati adibiti a capannoni industriali, servizi, mensa, abitazione custode etc., da anni dismessi e non utilizzati.

Opportuno precisare che l'area in questione e oggetto della presente, non è separata in alcuna maniera dall'area attualmente con destinazione produttiva di cui al Lotto 2.

In particolare, i fabbricati che insistono sull'area oggetto della presente, sono composti dai seguenti fabbricati con le seguenti descrizioni:

MENSA - SPOGLIATOI ABITAZIONE CUSTODE:

CONSISTENZA P.T.= mq. 1380 ca.

CONSISTENZA P.1 – ABITAZIONE = mq. 100 ca.

STRUTTURA: Portante in c.a. con travi in spessore e solai in lastre prefabbricate.

COPERTURA: Piana impermeabilizzata su solaio in laterizio armato.

TAMPONAMENTI: Muri perimetrali in mattoni forati a cassa vuota, cls e muratura piena.

FACCIAE: Intonacate al civile e tinteggiate con pittura acrilica ed alluminio anodizzato con lastre di vetro stampate.

SCALE: Ossatura in c.a. con alzate e pedate rivestite di pietra.

INTONACI: Rasati a gesso su intonaco rustico ed intonacatura al civile.

PAVIMENTI: In ceramica e gres.

DIVISIONI: Tavolati in mattoni forati di vario spessore e pareti in alluminio anodizzato e vetro.

SERRAMENTI ESTERNI: In alluminio e vetro.

SERRAMENTI INTERNI: Porte di legno e alluminio.

IMPIANTI SANITARI: Apparecchi di buona fattura in vetrochina smaltata. La rubinetteria di tipo pesante completa di accessori.

IMPIANTO ELETTRICO: Condutture sottotraccia con interruttori della serie Ticino.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO: Impianto autonomo con diffusione del calore nella mensa tramite

termoconvettori etermosifoni per l'alloggio custode.

CONDIZIONI GENERALI: Stato di manutenzione e conservazione sufficiente.

TORNERIA – NUOVA ATTREZZERIA E MANUTENZIONE:

CONSISTENZA: P.T. = mq. 3800 ca.

STRUTTURA: Portante in c.a. con travi e pilastri in c.a. e pannelli prefabbricati in cls.; Tegole in c.a.p.

COPERTURA: Tetto a shed con elementi di cemento e fibra d'amianto, e copertura piana impermeabilizzata.

TAMPONAMENTI: Muri perimetrali in lastre di cls prefabbricate.

FACCIAE: Pannelli in cls a vista ed intonacature al civile.

INTONACI: Al civile e al rustico.

PAVIMENTI: In battuto di cemento liscio e bocciardato. I servizi igienici hanno pavimenti in ceramica.

DIVISIONI: Tavolati in mattoni forati di vario spessore e pareti mobili in alluminio anodizzato e vetro.

SERRAMENTI ESTERNI: Di ferro e vetro.

SERRAMENTO INTERNI: Porte di legno e alluminio.

IMPIANTO SANITARIO: Apparecchi di discreta fattura in vetrochina smaltata. La rubinetteria è del tipo pesante completa di accessori.

IMPIANTO ELETTRICO: Interruttori di tipo industriale.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO: Impianto centralizzato con diffusione del calore negli ambienti tramite aro-termini.

CONDIZIONI: Discrete.

TETTOIA:

CONSISTENZA: P.T. = mq. 150 ca.

STRUTTURA: Portante di ferro con pilastri in ferro.

COPERTURA: Copertura con pannelli di cemento e fibra d'amianto.

PAVIMENTO: In battuto di cemento.

IMPIANTO ELETTRICO: Di tipo basico.

CONDIZIONI: Stato di manutenzione e conservazione sufficiente.

FONDERIA – TRANCERIA – EX ATTREZZERIA:

CONSISTENZA: P.T. = mq. 2360 ca.

STRUTTURA: Portante in ferro con pilastri in ferro e travi in ferro; Tralicci metallici con catene.

COPERTURA: Tetto a volta con shed e sovrastanti lastre ondulate in Eternit

TAMPONAMENTI: Muri perimetrali in blocchetti di cls a vista e lamiera grecata.

FACCIALE: Blocchetti di cls a vista e pannelli di lamiera.

INTONACI: Al civile e al rustico.

PAVIMENTI: In battuto di cemento liscio e bocciardato.

DIVISIONI: Tavolati in mattoni forati e pieni di vari formati.

SERRAMENTI ESTERNI: Di ferro e vetro.

SERRAMENTO INTERNI: Porte di legno e ferro.

IMPIANTO SANITARIO: Apparecchi di discreta fattura in vetrochina smaltata. La rubinetteria è del tipo leggero molto degradata.

IMPIANTO ELETTRICO: Interruttori di tipo industriale in pessimo stato.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO: Impianto centralizzato con diffusione del calore negli ambienti tramite aerotermi fermo da anni.

CONDIZIONI: Stato di manutenzione e conservazione pessime.







Identificativo Lotto 001): Area di circa 20910 mq con sovrastanti fabbricati industriali e di servizio con possibilità di trasformazione da industriale in residenziale

Quota e tipologia del diritto:

1/1 di MAMOLI ROBINETTERIA S.p.a. in Liquidazione - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 07234580152 – Sede Milano

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva dell'area: circa mq 20.910,00 ca.

Superficie complessiva dei fabbricati: circa mq 7.790,00 ca.

Superficie complessiva SLP max. prevista dal CDU: mq 7.674

Informazioni relative al calcolo della consistenza delle singole unità che insistono sull'area:

La superficie delle unità immobiliari in questione è stata determinata sulla base dei calcoli effettuati sulle planimetrie catastali verificate a campione in loco. La superficie commerciale è stata altresì calcolata includendo tutti i tavolati interni e i muri esterni, così come disposto dall'allegato "C" del DPR 138/98.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Mensa	Sup. lorda di pavimento	1380,00	1,00	1380,00
Abitazione custode	Sup. lorda di pavimento	100,00	1,00	100,00
Torneria – Nuova attrezzatura	Sup. lorda di pavimento	3800,00	1,00	3800,00
Tettoia	Sup. lorda di pavimento	150,00	0,30	45,00
Fonderia tranceria	Sup. lorda di pavimento	2360,00	1,00	2360,00
		7790,00		7685,00

Informazioni relative all'ambito di trasformazione dell'area:

L'area in esame ricade in ambito di trasformazione e destinazione residenziale con un volume massimo assentibile di mc 23022 ed una SLP massima di mq. 7674.

Le aree destinate a servizi sono mq. 3070 e quelle in permuta mq. 5520.

In sostanza la proprietà cederà al Comune di Lacchiarella parte del terreno a sud del complesso per integrare il Parco Verde Comunale ed il Comune cederà alla proprietà parte dell'attuale piazza Mamoli oggetto anch'essa dell'intervento residenziale a trasformazione dell'attuale area produttiva con i sovrastrutture fabbricati individuali il tutto come da estratto PGT tav. RP02 carta della disciplina delle aree (si rimanda all'allegato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 29/3/2012).

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Per determinare il valore del Lotto in oggetto si è ritenuto di applicare il metodo del "valore di trasformazione" che, vista la concreta possibilità di riconversione dell'area data dall'attuale Piano di Governo del Territorio del Comune di

Lacchiarella, risulta il metodo più coerente per massimizzare il valore del bene.

Il valore di trasformazione è la differenza tra il valore di mercato del bene trasformato ed il valore di costo della trasformazione, che sarà determinato in base ad un'indagine di mercato.

In considerazione del fatto che tutte le operazioni di stima vanno riferite ad un preciso momento storico, tanto il valore di mercato quanto i costi che occorre sostenere per la trasformazione dovranno essere attualizzati alla stessa data, tenendo conto del tempo necessario per la realizzazione delle opere di trasformazione ed eventuali costi di bonifica delle aree.

Nella tabella che segue vengono espressi sia i potenziali ricavi dati dalla fattibilità dell'operazione di trasformazione e sia i costi, presunti, per la progettazione, demolizioni dei fabbricati esistenti, bonifica dell'area e costruzione dei nuovi edifici residenziali.

Da sottolineare il fatto che non essendoci un progetto definitivo riguardante l'edificabilità di quest'area, molte voci relative a costi, superfici e valori, ecc. sono state presunte.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio Tecnico di Lacchiarella;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I., O.S.M.I.;

Altre fonti di informazione: Web

8.3 Valutazione Lotto:

MAMOLI - AREA OGGETTO DI TRASFORMAZIONE				
RICAVI STIMATI				
SLP	DESTINAZIONE D'USO	STATO	VALORE MQ	VALORE TOTALE
7674	RESIDENZIALE	DA REALIZZARE	2250	17.266.500,00
MQ (80x14mq/cad)	DESTINAZIONE D'USO	STATO	VALORE MQ	VALORE TOTALE
1120	BOX	DA REALIZZARE	900	1.008.000,00
TOTALE VENDITA - RICAVI PRESUNTI				18.274.500,00

COSTI DI COSTRUZIONE				
SLP	DESTINAZIONE D'USO	STATO	VALORE MQ	VALORE TOTALE
7674	RESIDENZIALE	DA REALIZZARE	1600	12.278.400,00
MQ (80x14mq/cad)	DESTINAZIONE D'USO	STATO	VALORE MQ	VALORE TOTALE
1120	BOX	DA REALIZZARE	600	672.000,00
TOTALE COSTI DI COSTRUZIONE PRESUNTI				12.950.400,00

ONERI PRESUNTI			
MC	DESTINAZIONE D'USO	VALORE MC	VALORE TOTALE
23022	ONERI PRIMARI E SECONDARI	30	690.660,00
TOTALE ONERI PRESUNTI			690.660,00

COSTI VARI			
VALORI	DESCRIZIONE	VALORE	VALORE TOTALE
MC 70270 ca.	COSTO DI DEMOLIZIONE E DISCARICA	15	1.054.050,00
12950400	PROFESSIONISTI 3% SU COSTI DI COSTR.NE	3%	388.512,00
	COSTO DI MASSIMA BONIFICA TERRENI	Come da relazione Raffaelli	521.765,00
12950400	ONERI FINANZIARI 5% DEL COSTO DI COSTRUZIONE	5,00%	647.520,00
18274500	SPESE GENERALI E UTILE IMPRENDITORE 5%	5%	913.725,00
TOTALE COSTI VARI			3.525.572,00

TOTALE VALORE AL NETTO DEI COSTI STIMATI	1.107.868,00
--	--------------

RIDUZIONE 5% PER FALLIMENTO	55.393,40
-----------------------------	-----------

TOTALE VALORE COMPENDIO	1.052.474,60
-------------------------	--------------

TOTALE VALORE COMPENDIO ARROTONDATO	1.052.000,00
--	---------------------

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

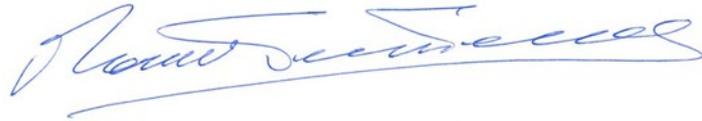
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si

trova: **€ 1.052.000,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 1.052.000,00**

Data generazione:
03-06-2024

L'Esperto alla stima
MARCO PETTORALI



ALLEGATI:

1. Elaborato planimetrico;
2. Relazione notarile ventennale;
3. CDU.

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Milano

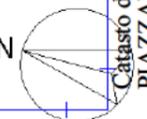
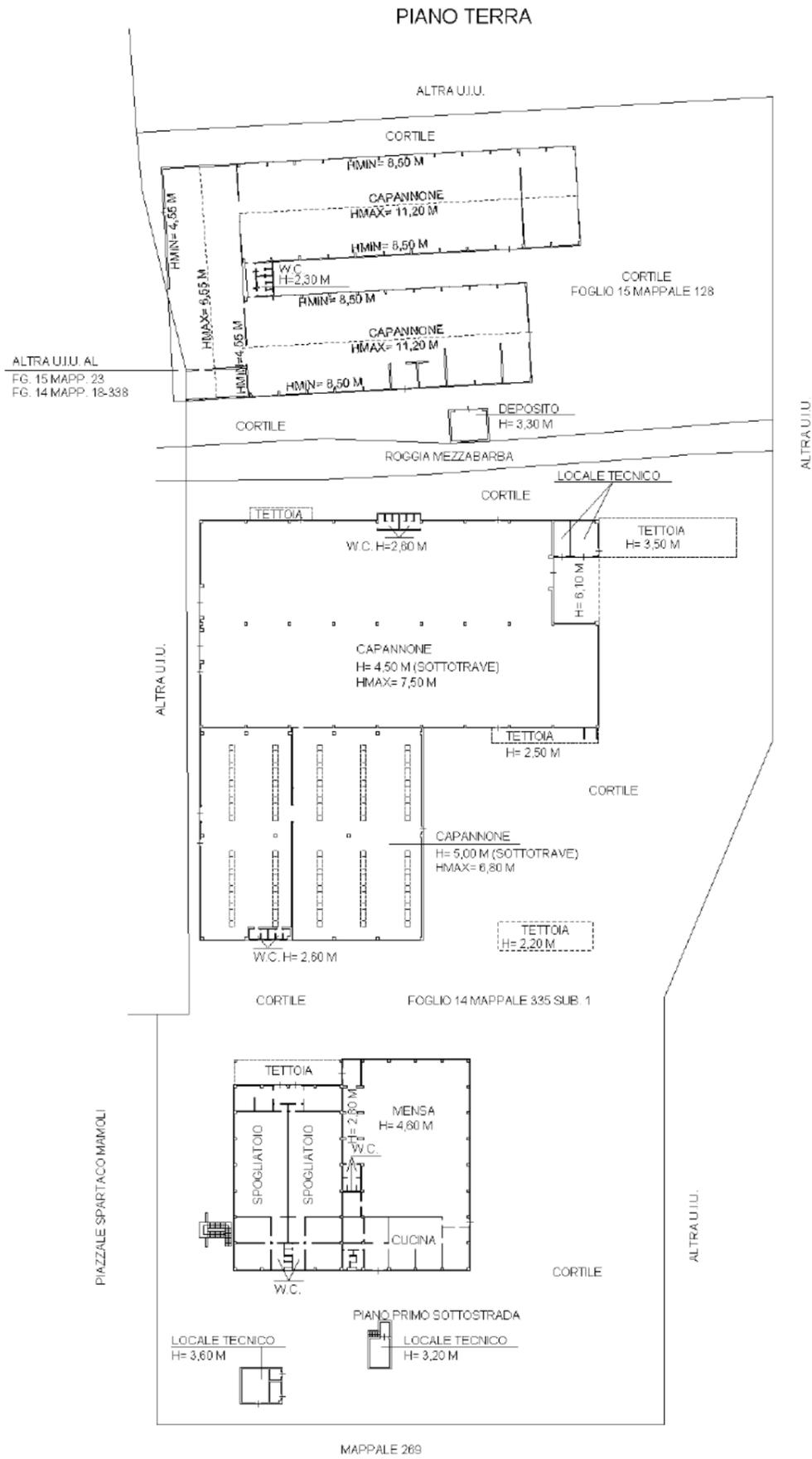
Dichiarazione protocollo n. MI0501031 del 24/12/2018
Planimetria di u.i.v. in Comune di Lacchiarella
Piazzale Spartaco Mamoli

Scala 1: 1000

Identificativi Catastali:
Sezione: 14
Foglio: 14
Particella: 335
Subalterno: 1

Compilata da:
Farina Francesco
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Milano
N. 08091

civ. 1



AVV. MICHELE COLAJANNI - Notaio
1843 - 1920
CAV.DOTT. FAUSTINO COLIANNI - Notaio
1886 - 1937
DOTT.PROF. MICHELE COLIANNI - Notaio
1915 - 1992
DOTT. FAUSTINO COLIANNI - Notaio
Via Francesco Melzi d'Eril n. 26
20154 MILANO - Tel. 0249763348

RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE

Il sottoscritto Dr. FAUSTINO COLIANNI, Notaio alla residenza di Milano, iscritto presso il Collegio Notarile di Milano, esaminati i titoli di provenienza e i registri del Catasto e dei competenti Uffici dei Registri Immobiliari ed esperito ogni altro opportuno accertamento

DICHIARA

in base a detti esami e accertamenti, assumendosene la piena responsabilità che:

a) da visura catastale per Soggetto la Società "MAMOLI ROBINETTERIA S.P.A." in liquidazione, con sede in Milano, Codice Fiscale 07234580152, risulta essere piena proprietaria dei seguenti beni:

in Comune di LACCHIARELLA

- unità immobiliari distinte al Catasto dei Fabbricati con i seguenti dati censuari:

* foglio 14 - mappale 18 subalterno 702 graffato con il mappale 338 del foglio 14 e con il mappale 23 subalterno 712 del foglio 15 - PIAZZALE SPARTACO MAMOLI n. 1 - piano: T-S1-1-2-3-4 - z.c. U - cat. D/7 - R.C. Euro 79.686,40;

* foglio 14 - mappale 335 subalterno 1 graffato con il mappale 128 subalterno 701 del foglio 15 - PIAZZALE SPARTACO MAMOLI n. 1 - piano: T-S1 - z.c. U - cat. D/7 - R.C. Euro 58.964,10;

* foglio 14 - mappale 335 subalterno 2 - PIAZZALE SPARTACO MAMOLI n. 1 - piano: 1 - z.c. U - cat. A/3 - cl.3 - vani 5,5 - Superficie Catastale Totale mq. 109 Totale escluse aree scoperte mq. 102 - R.C. Euro 440,28;

- porzione di terreno distinta al Catasto dei Terreni con i seguenti dati censuari:

* foglio 15 - mappale 79 - INCOL STER - Ha. 00.00.94 (strada privata)

Confini a corpo da nord procedendo in senso orario dei mappali 23, 128, 335 e 338:

roggia, mappale 611, mappale 23 subalterno 702, di nuovo mappale 611, mappale 54 per due tratte, mappale 67 di spigolo, mappale 79 per due tratte, mappali 356, 610, 477, 478, 652, 480, 124, 497, 498, 671, 556, 557, 158, 565, 566, 173, 569, via Francesco Baracca, mappali 458, 457, 456, roggia, mappali 699 e 698, di nuovo roggia, mappale 697 e nuovamente roggia;

del mappale 79:

mappale 23, mappale 54 di spigolo, mappale 67, mappali 82 e 356, mappale 128;

del mappale 18:

mappali 108 e 109, roggia, mappale 335 e nuovamente mappale 108;

b) da visura ipotecaria effettuata su supporto informatico meccanizzato nonché tramite consultazione degli atti cartacei presso i Registri Immobiliari di Pavia la stessa Società "MAMOLI ROBINETTERIA S.P.A." risulta proprietaria degli immobili di cui sopra in forza dei seguenti titoli:

* atto di fusione a rogito del Notaio PASQUALE LEBANO di Milano, in data 16 dicembre 1993 al n. 180089 di rep., debitamente registrato, e tra-

Colajanni
F. Colajanni

scritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia in data 6 marzo 1995 con nota n. 2976/1874, con il quale la Società "MAMOLI ROBINETTERIA S.R.L.", con sede in Milano (Cod. Fisc. 00793060153) si fondeva nella Società [REDACTED], con sede in Milano (Cod. Fisc. [REDACTED]), la quale, con medesimo atto, trascritto in pari data con nota n. 2977/1875, modificava la propria denominazione sociale in "MAMOLI ROBINETTERIA S.R.L.";

* atto a rogito del Notaio PIERLUIGI SCALAMOGNA di Abbiategrasso, in data 27 giugno 1994 al n. 447 di rep., debitamente registrato, e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia in data 6 marzo 1995 con nota n. 2978/1876, con il quale la Società "MAMOLI ROBINETTERIA S.R.L." si trasformava in "MAMOLI ROBINETTERIA S.P.A.".

L'originaria Società proprietaria "MAMOLI ROBINETTERIA S.R.L.", con sede in Milano (Cod. Fisc. 00793060153) risultava proprietaria di quanto in oggetto per acquisto:

* di quanto originariamente distinto al catasto dei terreni al mappale 28 in forza di atto a rogito del Notaio ENRICO MEZZANOTTE di Milano, in data 24 dicembre 1960 al n. 85546/8914 di rep., registrato a Milano il 12 gennaio 1961 al n. 25797 Vol. 1324 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia in data 21 gennaio 1961 con nota n. 407/337;

* di quanto originariamente distinto al catasto terreni al mappale 7/A (poi 128) in forza di atto a rogito del Notaio ENRICO MEZZANOTTE di Milano, in data 30 agosto 1962 al n. 114541/10322 di rep., registrato a Milano il 13 settembre 1962 al n. 9315 Vol. 1401 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia in data 22 settembre 1962 con nota n. 4947/3853;

* di quanto originariamente distinto al catasto dei terreni al foglio 14 mappali 18 e 19 in forza di atto a rogito del Notaio ENRICO MEZZANOTTE di Milano, in data 15 aprile 1969 al n. 160754/14833 di rep., registrato a Milano il 5 maggio 1969 al n. 8294 Serie G e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia in data 26 maggio 1969 con nota n. 3537/2593;

* di quanto originariamente distinto al catasto dei terreni al foglio 14 mappali 16/B, 17/B e 44/B (poi mappali 104, 105 e 113, tutti fusi nel mappale 18) in forza di atto in autentica del Notaio ENRICO MEZZANOTTE di Milano, in data 27 dicembre 1972 al n. 180952 di rep., depositato in atti del medesimo Notaio, in pari data, al n. 181279 di rep., registrato a Milano il 16 gennaio 1973 al n. 1825 Serie F e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia in data 25 gennaio 1973 con nota n. 1596/1424;

In relazione al mappale 79 di mq. 94 costituente strada privata da indicazione catastale, non è stato possibile reperire il titolo di acquisto originario dal 12 agosto 1958 alla data odierna.

b) non sono gravati da trascrizioni pregiudizievoli o ipoteche a eccezione:

* dell'ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Pavia, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24 marzo 2011 con nota n. 5078/1057 a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A.", con sede in Torino (Cod. Fisc. 00799960158), a garanzia del finanziamento concesso con atto rogito del Notaio ANNA NAPOLI di Milano, in data 11 marzo 2011 al n. 5925/2497 di rep., debitamente registrato, per la somma capitale di Euro 1.800.000,00 (unmilioneottocentomila virgola zero zero), al tasso di interesse annuo variabile del 3,342% (tre virgola trecentoquarantadue per cento) e così per la complessiva somma di Euro 3.600.000,00 (tremilioneiseicentomila virgola zero zero), gravante sul mappale 18 subalterni 2, mappale 18 subalterno 701 graffato con i mappali 22, 23 subalterno 701 e mappale 128 del catasto dei fabbricati e sui mappali 18, 22, 23, 128 e 79 del catasto dei terreni;

* del decreto di ammissione al concordato preventivo trascritto presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Pavia in data 22 gennaio 2015 con nota n. 680/420 a favore della [REDACTED] e a carico della Società "MAMOLI ROBINETTERIA S.P.A.", in forza di atto giudiziario del Tribunale di Milano, in data 30 ottobre 2014 al n. 113 di rep., debitamente registrato;

* della sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Pavia in data 7 novembre 2019 con nota n. 19161/12558 a favore della

e a carico della Società "MAMOLI ROBINETTERIA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE", in forza di atto giudiziario del Tribunale di Milano, in data 14 ottobre 2019 al n. 794/2019 di rep., debitamente registrato;

* della servitù coattiva trascritta presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Pavia in data 22 novembre 2019 con nota n. 20142/13227 a favore di "SNAM RETE GAS S.P.A.", con sede in San Donato Milanese (Cod. Fisc. 10238291008), costituita in forza di atto amministrativo della PROVINCIA DI PAVIA, in data 8 febbraio 2018 al n. 1 di rep., debitamente registrato, **gravante sul mappale 18 del foglio 14;**

non avendo più ragion d'essere:

- l'ipoteca iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Pavia, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 1° agosto 2002 con nota n. 15023/3276, il cui debito risulta estinto in data 31 luglio 2013 come da comunicazione n. 1950 del 30 agosto 2013, ipoteca cancellata totalmente il 2 settembre 2013 con le modalità di cui all'art. 40 bis del D. Lgs. 1 settembre 1993 n. 385;

- l'ipoteca iscritta presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Pavia, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 10 gennaio 2007 con nota n. 859/218, il cui debito risulta estinto in data 7 marzo 2017 come da comunicazione n. 951 del 7 aprile 2017, ipoteca cancellata totalmente il 10 aprile 2017 con le modalità di cui all'art. 40 bis del D. Lgs. 1 settembre 1993 n. 385.

c) che risulta altresì osservata la continuità delle trascrizioni richieste ai sensi dell'art. 2650 C.C., e che non sussistono passaggi per donazioni, nel ventennio.

Il sottoscritto Notaio dichiara che la presente relazione è stata compilata sulla base degli accertamenti esperiti sui registri catastali, sui registri immobiliari con esame dei titoli di provenienza, delle note di trascrizione e dei dati catastali sino al giorno 28 ottobre 2021 per le iscrizioni e per le trascrizioni.

Milano, 28 ottobre 2021

Tommaso Colucci *Notaio*





COMUNE DI LACCHIARELLA

Città Metropolitana di Milano

Piazza Risorgimento, 1 – C.A.P. 20084 - Tel. 02 905 78 31 – Fax 02 900 76 622
www.comune.lacchiarella.mi.it – PEC: protocollo@pec.comune.lacchiarella.mi.it
C.F. 80094250158 - P. I.V.A. 04958350151

SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO, LAVORI PUBBLICI, URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA, ATTIVITÀ ECONOMICHE E ADEGUAMENTI TECNOLOGICI

(Tel. 02 905 783 236 – 02 905 783 249)

Certificato n. 9/24

Bollo annullato ai sensi
dell'art. 12 del D.P.R.
642/1972
numero identificativo
01221048136427

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

- Vista la richiesta presentata dal Sig. Marco Pettorali, CTU nominato dal Tribunale di Milano per fallimento Mamoli, pervenuta in data 13/02/2024 prot. 2337;
- Visto l'art. 30 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e successive modifiche ed integrazioni;
- Visti gli atti d'ufficio;

SI CERTIFICA

che i terreni distinti al catasto di questo Comune risultano avere la seguente destinazione urbanistica come da P.G.T. approvato:

FOGLIO	MAPPALE	Deliberazione di Consiglio Comunale n. n. 22 del 24.07.2019 "Piano di Governo del territorio (PGT) e degli atti connessi ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. - esame osservazioni controdeduzioni e approvazione definitiva.
14	18 338	Previsioni del documento di piano <i>Ambiti di trasformazione a destinazione residenziale</i>
15	128	
14	335	Zona B/P Tessuto urbano consolidato produttivo <i>Art. 16 delle N.T.A. del Piano delle Regole</i>
15	23	
15	79	Sedime stradale privato

Si allega al presente certificato estratto del PGT vigente ed estratto catastale.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
GESTIONE DEL TERRITORIO, LAVORI PUBBLICI, URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA,
ATTIVITÀ ECONOMICHE E ADEGUAMENTI TECNOLOGICI
geom. Massimiliano Rossini *

* Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs. 85/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.



COMUNE DI LACCHIARELLA

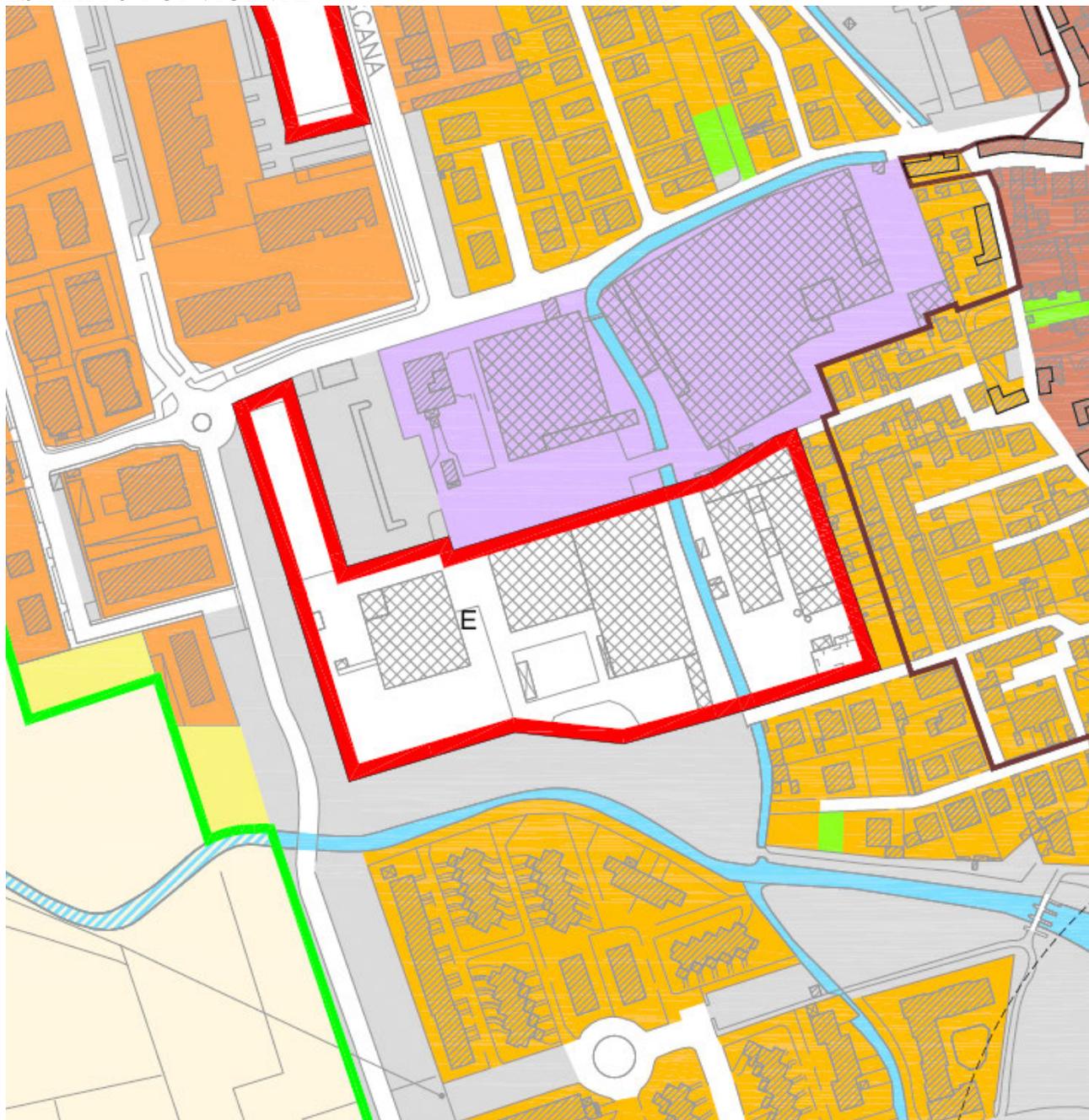
Città Metropolitana di Milano

Piazza Risorgimento, 1 – C.A.P. 20084 - Tel. 02 905 78 31 – Fax 02 900 76 622
www.comune.lacchiarella.mi.it – PEC: protocollo@pec.comune.lacchiarella.mi.it
C.F. 80094250158 - P. I.V.A. 04958350151

SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO, LAVORI PUBBLICI, URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA, ATTIVITÀ ECONOMICHE E ADEGUAMENTI TECNOLOGICI

(Tel. 02 905 783 236 – 02 905 783 249)

ESTRATTO PGT VIGENTE



ESTRATTO LEGENDA PGT VIGENTE

-  Zona B/P - tessuto urbano consolidato produttivo (art. 16)
-  Ambiti di trasformazione a destinazione residenziale

* Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs. 85/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.



COMUNE DI LACCHIARELLA

Città Metropolitana di Milano

Piazza Risorgimento, 1 – C.A.P. 20084 - Tel. 02 905 78 31 – Fax 02 900 76 622
www.comune.lacchiarella.mi.it – PEC: protocollo@pec.comune.lacchiarella.mi.it
C.F. 80094250158 - P. I.V.A. 04958350151

SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO, LAVORI PUBBLICI, URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA, ATTIVITÀ ECONOMICHE E ADEGUAMENTI TECNOLOGICI

(Tel. 02 905 783 236 – 02 905 783 249)

ESTRATTO N.T.A. PGT VIGENTE

Sezione 1 - STATO ATTUALE E OBIETTIVI DI INTERVENTO

1. Stato attuale

L'ambito comprende la parte dell'insediamento industriale Mamoli nella quale dagli anni Novanta è progressivamente cessata l'attività produttiva, che risulta concentrata nella parte residua della fabbrica unitamente ai relativi impianti di depurazione. Nel suo perimetro è compresa altresì un'appendice costituita da parte del parcheggio comunale a nord della proprietà privata.

2. Opportunità e criticità

La permanenza nel tessuto urbano consolidato residenziale di edifici produttivi utilizzabili come magazzini (potenziali attrattori di traffico pesante anche notturno) o come sedi di attività scarsamente compatibili con le abitazioni al contorno costituisce un elemento di criticità. Il PGT intende pertanto favorire l'opportunità della trasformazione in senso residenziale.

3. Obiettivi di intervento

L'Ambito di Trasformazione E è classificato tra gli ambiti di rigenerazione urbana. Gli obiettivi principali consistono nella progettazione micro-urbanistica ed edilizia attenta ai caratteri della morfologia urbana del quartiere circostante, e nella previsione di mitigazioni sui lati del lotto a contatto con gli edifici produttivi, oltre

che nell'ampliamento del confinante Parco del Ticinello, da perseguire anche con la permuta tra aree di proprietà privata e le aree di proprietà comunale comprese nel perimetro dell'ambito.

Sezione 2 - DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE

4. Destinazioni d'uso

Principale: -la residenza (Gruppo funzionale Gf1).

Compatibili: -le funzioni attinenti la produzione di beni materiali e di servizi (Artigianato di servizio - Gruppo funzionale Gf 2.4), purché le attività svolte o previste non siano tali da costituire fonte di inquinamento atmosferico, del suolo o sonoro, il loro insediamento sia compatibile con l'azzonamento acustico e le condizioni generali della viabilità e del traffico della zona;
-le attività del settore terziario (Gruppo funzionale Gf 3).

Escluse: -le funzioni attinenti la produzione di beni materiali (gruppi funzionali Gf 2.1 e Gf 2.2 e Gf 2.3);

-l'attività agricola (Gruppo funzionale Gf 6), transitoriamente ammessa sino all'attuazione degli interventi di trasformazione;

-le attività di distribuzione di carburante per autotrazione (Gruppo funzionale Gf 2.6).

Commercio: -vedi tabella in appendice alle presenti schede d'ambito.

Per la disciplina del commercio e delle altre attività a questo assimilabili si rimanda a quanto disposto nel "Piano per le attività commerciali e assimilate" allegato al Piano delle Regole.

5 Capacità edificatoria

5.1 La SLP ammessa deriva dall'applicazione alla superficie territoriale delle sole aree di proprietà privata di un indice Ut compreso tra 0,333 mq/mq (indice proprio) e 0,367 (indice massimo).

5.2 Altri parametri

Rc = 40%

H = m 15,00 e 4 piani abitabili fuori terra

Dotazione minima di aree per servizi all'interno dell'ambito: come risulta dalla successiva Sezione 3

"distribuzione indicativa", e in ogni caso non inferiore alla somma delle aree comunali oggetto di permuta.

6. Pianificazione attuativa

La realizzazione degli interventi è subordinata all'approvazione di un unico piano attuativo. **Dovranno essere**

* Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs. 85/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.



COMUNE DI LACCHIARELLA

Città Metropolitana di Milano

Piazza Risorgimento, 1 – C.A.P. 20084 - Tel. 02 905 78 31 – Fax 02 900 76 622
www.comune.lacchiarella.mi.it – PEC: protocollo@pec.comune.lacchiarella.mi.it
C.F. 80094250158 - P. I.V.A. 04958350151

SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO, LAVORI PUBBLICI, URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA, ATTIVITÀ ECONOMICHE E ADEGUAMENTI TECNOLOGICI

(Tel. 02 905 783 236 – 02 905 783 249)

verificati i vincoli gravanti sul territorio comunale (vedi in particolare la normativa geologica e sismica, il Reticolo Idrico Minore e in generale i vincoli riportati nella tav. DA 02).

Il Piano Attuativo dovrà essere sottoposto all'attenzione del Parco Agricolo Sud Milano per verificare l'eventuale attivazione della procedura di Valutazione di Incidenza.

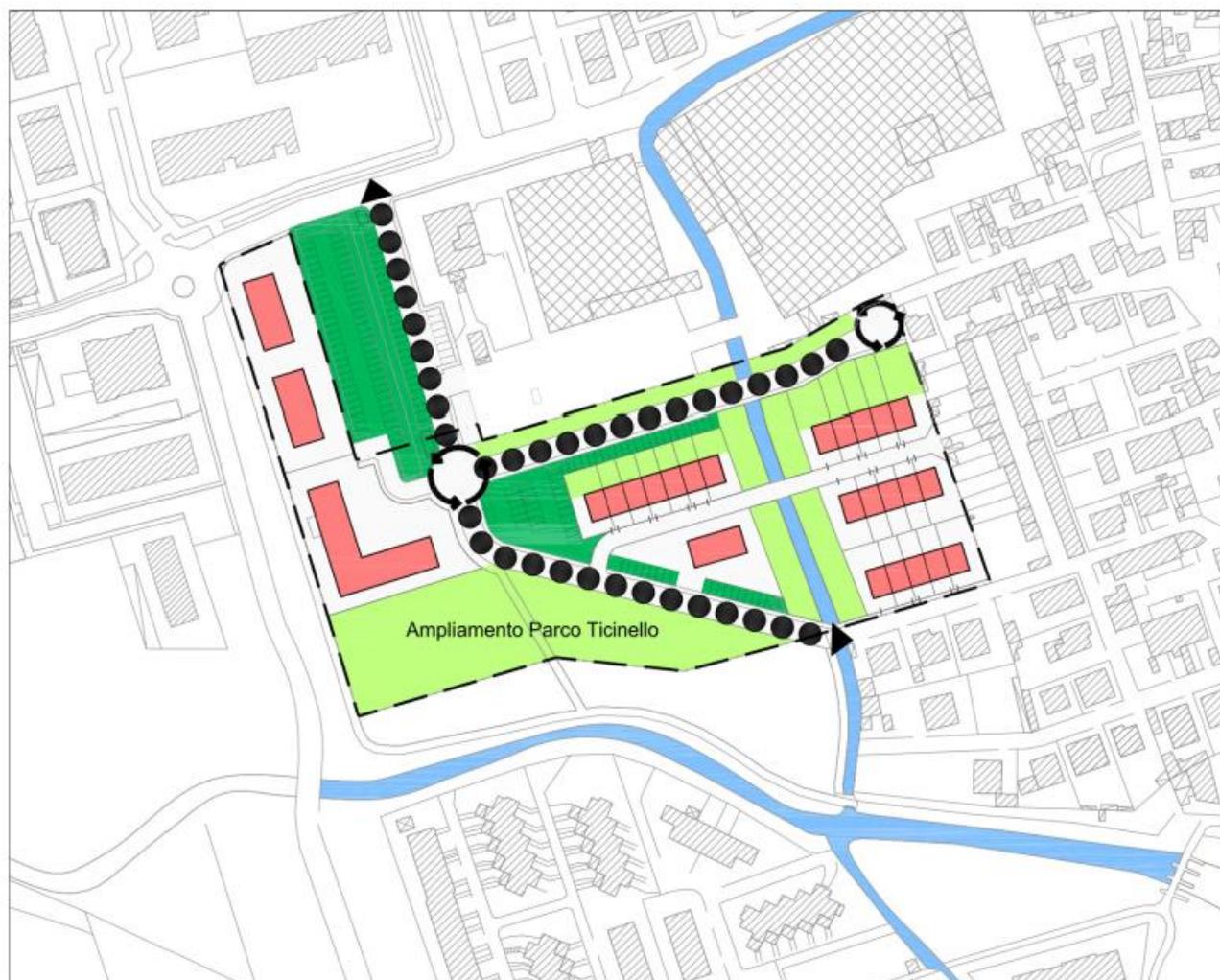
Programmi integrati di Intervento

L'approvazione di Programmi Integrati di Intervento è subordinata alle condizioni di cui all'art. 13 dei Criteri Tecnici di Attuazione.

7. Indicazioni particolari

La pianificazione attuativa dovrà essere corredata dalle analisi previste dalla legislazione vigente nei casi di recupero a usi residenziali delle aree industriali dismesse e dalla **Relazione previsionale del clima acustico**.

Sezione 3 - DISTRIBUZIONE INDICATIVA



* Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs. 85/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.



COMUNE DI LACCHIARELLA

Città Metropolitana di Milano

Piazza Risorgimento, 1 – C.A.P. 20084 - Tel. 02 905 78 31 – Fax 02 900 76 622
www.comune.lacchiarella.mi.it – PEC: protocollo@pec.comune.lacchiarella.mi.it
C.F. 80094250158 - P. I.V.A. 04958350151

SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO, LAVORI PUBBLICI, URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA, ATTIVITÀ ECONOMICHE E ADEGUAMENTI TECNOLOGICI

(Tel. 02 905 783 236 – 02 905 783 249)

	Perimetro del comparto		Sagoma indicativa degli edifici
	Strade in progetto		Parcheggi alberati
	Rotatorie da realizzare		Aree di mitigazione

Le aree di mitigazione sopra individuate rivestono un ruolo specifico in rapporto alle reti ecologiche individuate nelle tavv. DA.01 e DA.06.

8. Dati urbanistici generali

Ambito	Identificazione	St. (mq) (*)	SLP con Ut (mq/mq)		Abitanti teorici	
			Proprio	Massimo	Ut proprio	Ut massimo
W	Area Mamoli	20.910	6.963	7.674	139	153

(*) Superficie della sola area di proprietà privata: l'area di proprietà comunale non comporta alcuna edificabilità.

Art. 16 - Zona B/P: tessuto urbano consolidato produttivo

16.1 - Destinazioni d'uso

La zona B/P (produttiva mista esistente e di completamento) comprende il tessuto urbano consolidato produttivo di beni materiali e servizi, nell'ambito del quale sono previsti nuovi interventi con finalità di sostituzione o di ampliamento dell'esistente.

La destinazione d'uso principale della zona B/P è costituita dalle attività produttive industriali e artigianali (gruppo funzionale Gf 2). Sono complementari le destinazioni d'uso terziarie dei gruppi funzionali Gf 3 e Gf 4. Le attività di commercio al dettaglio (Gf 5) sono ammesse alle condizioni di cui all'art. 23. Fatte salve le successive specificazioni, le altre destinazioni d'uso sono escluse.

Sono altresì escluse le attività che, pur comprese nei gruppi funzionali delle attività principali o complementari, comportino qualsiasi tipo di inquinamento sia attraverso scarichi liquidi e gassosi, sia attraverso rumori molesti, e i depositi anche provvisori di rifiuti di qualsiasi tipo, fatti salvi i depositi relativi ai soli rifiuti prodotti in connessione con le attività produttive insediate, ivi comprese le attività di trattamento dei rifiuti già regolarmente autorizzate dal comune e dalle autorità sanitarie.

È esclusa la destinazione d'uso residenziale (Gf 1), con la sola eccezione della residenza di pertinenza delle unità immobiliari produttive, la cui realizzazione deve avvenire contestualmente o successivamente a quella delle superfici destinate alla specifica attività produttiva, nel rispetto dei limiti di cui all'art. 4.

16.2 - Prescrizioni particolari per le destinazioni d'uso compatibili

Negli insediamenti del gruppo funzionale Gf 2 la destinazione di parte della SLP a uffici tecnici, amministrativi e commerciali, spazi espositivi per le merci di diretta produzione dell'impianto o con essa affini, è compatibile entro il limite massimo determinato per tale gruppo funzionale all'art. 4.4. Nel caso di insediamenti composti da più edifici distinti, detto limite percentuale, fermo restando il vincolo del rapporto pertinenziale, potrà essere verificato con riferimento alla SLP complessiva, ammettendosi altresì la concentrazione delle funzioni compatibili in edifici autonomi con tipologia specifica.

Nel caso in cui la superficie destinata alle funzioni terziarie compatibili sia superiore al limite del 30% ovvero non sia pertinenza di un'attività produttiva industriale o artigianale, e induca conseguentemente problemi urbanistici specifici rispetto a quelli delle attività di tipo industriale-artigianale, detta superficie sarà considerata a tutti gli effetti come SLP a destinazione terziaria del Gf 3. In tal caso, al fine di garantire

* Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs. 85/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.



COMUNE DI LACCHIARELLA

Città Metropolitana di Milano

Piazza Risorgimento, 1 – C.A.P. 20084 - Tel. 02 905 78 31 – Fax 02 900 76 622
www.comune.lacchiarella.mi.it – PEC: protocollo@pec.comune.lacchiarella.mi.it
C.F. 80094250158 - P. I.V.A. 04958350151

SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO, LAVORI PUBBLICI, URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA, ATTIVITÀ ECONOMICHE E ADEGUAMENTI TECNOLOGICI

(Tel. 02 905 783 236 – 02 905 783 249)

irrinunciabili condizioni di traffico e stazionamento degli autoveicoli, devono essere puntualmente ottemperate le seguenti prescrizioni:

1) è obbligatoria la dotazione di parcheggi privati pertinenziali nella quantità minima di cui all'art. 6 delle presenti norme:

- per gli edifici o le unità immobiliari esistenti, nei casi previsti all'art. 6.3, lettera b);
- per tutti gli interventi comportanti nuova costruzione.

2) è obbligatoria la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico nelle quantità previste dal Piano dei Servizi.

Nel caso di interventi che riguardano una parte di un edificio esistente ovvero un suo ampliamento, la prescrizione relativa alla dotazione di parcheggi privati pertinenziali deve essere ottemperata senza riduzione, per la parte non interessata dall'intervento, della dotazione in essere al di sotto della misura minima prevista dalle presenti norme, ovvero di quella esistente se inferiore

16.3 - Modalità di intervento, indici e parametri

Ogni progetto di nuovo insediamento produttivo o di ampliamento di attività esistenti o di modifica delle destinazioni d'uso originariamente autorizzate deve essere accompagnato da una chiara identificazione delle SLP destinate rispettivamente:

- a produzione vera e propria di beni materiali (Gf 2), ivi comprese le superfici per l'attività di ricerca applicata e laboratorio costituente parte integrante del processo di produzione in loco;
- a uffici o altre attività terziarie (Gf 3 e Gf 4).

È fatto obbligo di Piano Attuativo o permesso di costruire convenzionato per gli interventi di nuova costruzione o con SLP superiore a 6.000 mq. In tal caso è obbligatoria la cessione di aree per attrezzature e servizi pubblici nella misura minima prevista dal Piano dei servizi.

L'edificazione è regolata dai seguenti indici e parametri.

Per gli interventi non assoggettati a pianificazione attuativa:

- Uf : 0,7 mq/mq
- Rc: 60%
- H: m 13,50 con tolleranza di maggiori altezze a fronte di documentate necessità funzionali o di particolari impianti tecnologici
- Dc: m 5,00.

Per gli interventi assoggettati a pianificazione attuativa:

- Ut : 0,7 mq/mq
- Rc: 70%
- H: m 13,50 con tolleranza di maggiori altezze a fronte di documentate necessità funzionali o di particolari impianti tecnologici
- Dc: m 5,00

- è obbligatoria la dotazione di parcheggi privati nella misura prevista dalle presenti norme.

Le distanze Dc e Ds possono essere derogate nei casi di cui all'art. 3.8.1 e 3.8.3. In ogni caso devono essere rispettati i disposti del Codice Civile, nonché le limitazioni del D.M. 1444/1968 in materia di distanze tra pareti finestrate.

A confine con zone omogenee residenziali è necessario prevedere adeguata fascia di rispetto. Nella fascia profonda m 5,00 non sono installabili impianti di altezza superiore a m 2,50.

Le parti inedificate dei lotti dovranno essere sistemate a verde e adeguatamente piantumate o pavimentate.

Negli interventi di attuazione riguardanti nuove edificazioni in aree confinanti con la zona E o con territori compresi nel perimetro del parco Agricolo Sud Milano, particolare cura dovrà essere rivolta alla progettazione sia architettonica degli edifici, sia paesaggistica delle aree libere comprese tra l'edificato e la zona agricola, costituenti nel loro insieme le zone di margine tra paesaggio urbano e agrario.

* Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs. 85/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.



COMUNE DI LACCHIARELLA

Città Metropolitana di Milano

Piazza Risorgimento, 1 – C.A.P. 20084 - Tel. 02 905 78 31 – Fax 02 900 76 622
www.comune.lacchiarella.mi.it – PEC: protocollo@pec.comune.lacchiarella.mi.it
C.F. 80094250158 - P. I.V.A. 04958350151

SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO, LAVORI PUBBLICI, URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA, ATTIVITÀ ECONOMICHE E ADEGUAMENTI TECNOLOGICI

(Tel. 02 905 783 236 – 02 905 783 249)

In particolare, nell'ambito dei piani attuativi, fermi restando gli obblighi di distanza minima dai confini, una fascia di terreno della profondità minima di m 10,00 potrà accogliere esclusivamente interventi di sistemazione esterna o di realizzazione di corpi di pertinenza degli edifici, di altezza non superiore a m 3,00. Nel caso in cui le zone di margine contengano differenti lotti edificabili, il piano esecutivo dovrà obbligatoriamente prevedere soluzioni architettoniche e paesaggistiche unitarie, cui le singole concessioni edilizie dovranno uniformarsi.

Gli indici di edificabilità vengono applicati al netto delle eventuali SLP destinate a servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico regolate da apposita convenzione, entro i limiti di cui all'art. 12.3 delle presenti norme.

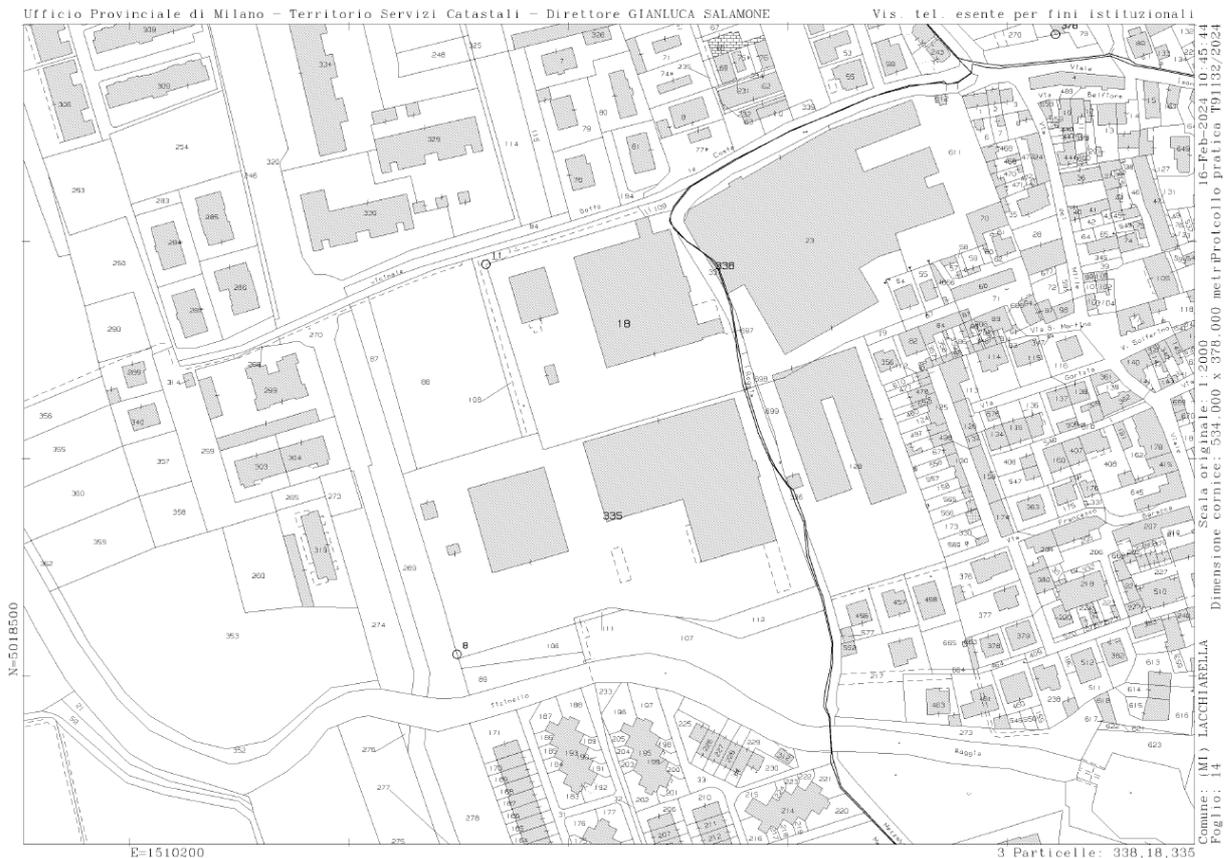
È ammessa la realizzazione di tettoie per lo stoccaggio di materiali, macchinari e prodotti o di protezione dei parcheggi privati e di riparo per il carico e lo scarico delle merci, di altezza non superiore a m 6,00. In tal caso, e a condizione che le tettoie siano aperte almeno su due lati, si applica un $R_c = 10\%$ in aggiunta al R_c di cui al precedente art 16.3.

16.4 - Insedimenti esistenti con attività in essere alla data di adozione del Piano delle Regole.

Per gli insediamenti esistenti con attività in essere per i quali l'indice U_f o il rapporto R_c consentono ampliamenti inferiori al 10% della SLP esistente, ovvero non li consentano affatto, sono ammessi una tantum incrementi massimi del 10%.

Per gli interventi di parziale demolizione e ricostruzione è consentito il mantenimento, oltre che delle destinazioni d'uso e delle SLP esistenti, anche del rapporto R_c esistente, purché sia garantito il rispetto degli altri indici e parametri.

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE



* Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs. 85/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.