



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

**Settore Edilizia Pubblica e Global Service – Verde
Servizio Tecnico Demanio e Patrimonio**

**RELAZIONE TECNICA IMMOBILE CONFISCATO
ALLA CRIMINALITA' ORGANIZZATA**

**VIALE A. GRAMSCI 185 -191
EX DISCOTECA LA ROCCA**

fg. 10 mapp. 125 sub 701 graffato mapp. 126 sub 701



Sesto San Giovanni, lì 21/10/2024

La Responsabile del Servizio
arch. Elisa Gabutti

Il Responsabile del Settore
arch. Antonio Di Giorgio

INDICE GENERALE

1 INTRODUZIONE.....	3
2 DESCRIZIONE DEI LOCALI.....	3
2.1 Caratteristiche tipologiche.....	3
2.2 Caratteristiche costruttive.....	5
2.3 Stato di manutenzione dell'immobile.....	5
2.4 Opere da predisporre.....	6
3 PROVENIENZA DEL BENE.....	7
4 TITOLI EDILIZI.....	8
5 DESTINAZIONE DEL BENE.....	11
5.1 Destinazione d'uso attuale.....	11
5.2 Usi consentiti in qualità di immobile confiscato alla criminalità.....	11
5.3 Destinazione urbanistica.....	11
6 STIMA DEL VALORE DI LOCAZIONE DEI LOCALI.....	13
6.1 Spese condominiali e utenze.....	13
6.2 Sima del valore di locazione dell'Osservatorio immobiliare di Agenzia delle Entrate.....	13
6.3 Ricerca comparabili.....	13
6.4 Stima del valore di locazione.....	14
7 ALLEGATI.....	15
7.1.1 ALLEGATO N. 1 – FOTO.....	16
7.1.2 ALLEGATO N. 2 – VISURA CATASTALE STORICA.....	25
7.1.3 ALLEGATO N. 3 -ESTRATTO NORME TECNICHE PGT VIGENTE.....	27
7.1.4 ALLEGATO N. 5 – VALORI OMI.....	31
7.1.5 ALLEGATO N. 6 - COMPARABILI.....	33

1 INTRODUZIONE



fig n.1 - accessi immobile dal piano terreno

L'immobile di Viale Gramsci n. civici 185 – 191, individuato catastalmente al fg 10 mapp. 125 sub 701 graffato mapp. 126 sub 701 ed adibito, da ultimo, a discoteca con il nome di discoteca "La Rocca", è composto da due vani di accesso al piano terreno, distanziati fra loro, dai quali, tramite due scale piuttosto ripide, si accede a due sale e relativi vani accessori completamente interrati; i due differenti accessi erano utilizzati, il n.191 come entrata al locale e il n.185 come uscita (vedi fig. 1).

Come è possibile osservare i due accessi appartengono a due diversi condomini, uno, posto ad angolo con la Via Campari, probabilmente costruito nei primi anni del '900, mentre l'altro di più recente costruzione, è stato costruito nei primi anni '60.

I locali interrati invece sono collocati sotto l'immobile di Viale Gramsci 185 ed occupano, da parte a parte, il piano interrato dell'edificio; unica eccezione l'accesso al n. 191 e relativo corpo scala che appartengono al condominio di Viale Gramsci 195; tutto l'immobile misura circa mq 280 di superficie lorda.

2 DESCRIZIONE DEI LOCALI

2.1 Caratteristiche tipologiche

Entrando da Viale Gramsci 191, ovvero dall'ex ingresso della discoteca, ci si immette in un piccolo atrio, la scala verso i locali interrati è posta sulla destra mentre sulla parete di fronte all'ingresso sono stati ricavati due servizi igienici abbastanza grandi.

Dalla scala si accede direttamente al salone più grande di circa 102 mq netti mentre nel vano sottoscala è stato ricavato un angolo bar e, dietro al bar, un ripostiglio e una porta, ora parzialmente murata, di accesso alle parti comuni interrate del condominio di Viale Gramsci 195; il

2.2 Caratteristiche costruttive

L'immobile, che è stato oggetto di confisca alla criminalità organizzata, risulta non utilizzato dal 2005.

Come già detto i locali principali sono posti al piano interrato e sono stati costruiti nei primi decenni del secolo scorso; le caratteristiche dell'intero fabbricato appartengono alla tecnologia costruttiva di quei tempi: è possibile osservare la presenza di muri portanti laterali e muro di spina centrale di notevole spessore realizzati presumibilmente in mattoni pieni o in mattoni pieni a doppia fodera e conglomerato.

Altra caratteristica dell'epoca, elemento tra l'altro di notevole pregio, sono i soffitti dei locali realizzati anch'essi in laterizio con volte a botte ribassata che si intersecano con le volte delle finestre (murate) e dei vani di apertura.

Le finiture ancora riscontrabili, che non valorizzano gli spazi esistenti, sono quelle appartenenti all'arredo della discoteca con ampi specchi, piccolo palco con consolle per DJ, scale strette, piccolo bar con piano in marmo rosato, moquette arabescata bordeaux, pareti con verniciatura di tipo plastico-marmorizzata color pesca.

2.3 Stato di manutenzione dell'immobile

Il lungo periodo di abbandono dei locali e l'ultimo intervento sulle finiture dell'immobile hanno determinato uno stato di manutenzione degli ambienti decisamente compromesso.

Il primo e più evidente fenomeno di degrado è l'umidità presente soprattutto nella sala di minori dimensioni. Questo fenomeno è stato determinato in parte da una consistente perdita proveniente dai piani superiori, ora riparata. Sono comunque presenti fenomeni di risalita capillare dal terreno aggravati anche dal tipo di finitura delle pareti che non permette al muro di traspirare.

Il lato che confina con Viale Gramsci è invece meglio conservato probabilmente perché lungo il muro stesso è stata costruita un'intercapedine chiaramente individuata nell'elaborato planimetrico catastale – fig. 2 – e, seppur diversamente rappresentato, anche nella concessione edilizia n.79/59 – fig. 3. All'interno dei locali interrati tale intercapedine non è più visibile ma la possiamo ancora osservare attraverso le griglie disposte sul marciapiede lungo la facciata dalle quali si vede che le aperture esistenti sono state, in epoca recente, grossolanamente murate.

I soffitti in laterizio sembrano in buone condizioni e non sono visibili fenomeni né di umidità, né di dissesto.

Gli impianti elettrici, meccanici, di riscaldamento e trattamento aria sono da revisionare o, più probabilmente, da sostituire integralmente. I bagni sono da rifare e anche le scale si presentano in cattivo stato mentre i pavimenti coperti dalla moquette sono in piastrelle di scarso valore.

Molto interessante, a corredo della presente descrizione dei locali, è lo stralcio di perizia redatta nel 2013 a cura del Geom. Marcello Rocchi, con studio in Sesto San Giovanni, ed allegata alla presente relazione.

2.4 Opere da predisporre

Come è evidente dalla descrizione di cui al precedente paragrafo risulta necessario intervenire con opere mirate di manutenzione straordinaria.

Solo un progetto di dettaglio, in seguito ad indagini approfondite, può quantificare con precisione le opere di manutenzione straordinaria da eseguire sull'immobile ed i relativi costi.

Di seguito l'elencazione indicativa di una serie di opere necessarie a rendere agibili ed abitabili gli ambienti che non vuole essere né esaustiva né sostitutiva della libertà del progettista individuato dal contraente in relazione alla decisione di quali opere intraprendere.

- **manutenzione straordinaria delle murature** con risoluzione del problema dell'umidità di risalita tramite uno dei vari sistemi in commercio: iniezioni di resine impermeabilizzanti, inserimento di cartucce per la ventilazione naturale delle pareti, taglio meccanico della parete con inserimento di materiali che bloccano la risalita, ecc;
- **scrostamento dell'intonaco dalle murature ed eventuale rifacimento** con prodotto specifico traspirante e relativa tinteggiatura con adeguata **vernice**; in alternativa, qualora le murature dovessero presentarsi di buona fattura come le volte del soffitto, si potrebbe pensare di lasciare i mattoni a vista con idonea protezione;
- **pulizia plafoni**;
- rifacimento **pavimento**;
- verifica ed eventuale rifacimento degli **impianti** elettrico, idro-sanitario, riscaldamento e trattamento aria;
- manutenzione/rifacimento **impianto antincendio**;
- rifacimento **bagni**;
- manutenzione straordinaria **scale**;
- sostituzione **porte**;
- acquisto di **arredi**.

Al momento non si rilevano segni di crepe o di cedimenti sulle murature, si consiglia comunque una indagine sulle ampie aperture fra le due sale, operate proprio sul muro di spina centrale dell'edificio, e sulla loro realizzazione a regola d'arte.

Un altro adeguamento necessario è relativo al **superamento delle barriere architettoniche** per accedere ai piani interrati. Una soluzione possibile è l'installazione del classico monta-scale; occorrerebbe valutare anche la fattibilità di inserire un ascensore di ridotte dimensioni nello spazio libero all'interno del vano scala dell'ingresso dal n. civico 185 ed eventuale parziale modifica dello stesso, anche se gli spazi sembrano in effetti molto esigui.

Un terzo tema è l'**adeguamento antincendio** che deve essere opportunamente progettato e realizzato fino all'ottenimento del CPI o documento equivalente.

L'immobile di Viale Gramsci, come descritto nella presente relazione, necessita di opere di manutenzione straordinaria; i costi di ristrutturazione, a seconda della destinazione funzionale e dell'entità ed accuratezza della ristrutturazione, possono variare da circa **€ 100.000** di quadro

VIALE GRAMSCI 185-191 - IMMOBILE CONFISCATO ALLA CRIMINALITÀ ORGANIZZATA

economico fino a raggiungere anche cifre più importanti intorno ai **€.250.000 di Q.E.**, basti pensare all'inserimento di un ascensore per il superamento delle b.a.

Gli spazi sono limitati dall'essere totalmente interrati senza né luce né aria naturale il che rende obbligatoria la progettazione di un sistema di illuminazione e di trattamento aria più sofisticato rispetto quello presente in ambienti che godono di ventilazione ed illuminazione naturale.

Il bene, nonostante le caratteristiche sopra descritte e le importanti opere di manutenzione di cui necessita, ha degli aspetti di particolarità che rinveniamo nelle antiche finiture, nei muri spessi, nelle splendide volte in laterizio che conferiscono al locale un fascino particolare, che potrebbe essere valorizzato da una sapiente ristrutturazione.

3 PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile di Viale Gramsci 185 - 191 venne acquisito a patrimonio indisponibile del Comune di Sesto San Giovanni in seguito a decreto prefettizio prot. n. 12B7/200800237 del 24/11/2009 e successiva consegna da parte dell'Agenzia del Demanio eseguita con verbale in data 14/01/2010 e protocollata al n. 5080 in data 20/01/2010. Il bene appartiene conseguentemente al patrimonio indisponibile del Comune di Sesto San Giovanni e non può essere alienato.

L'Amministrazione di Sesto San Giovanni aveva infatti espresso la volontà di acquisire l'immobile al proprio patrimonio per finalità sociali esprimendo il proprio assenso con deliberazione G.C. n. 338 del 10/11/2009, successivamente ratificata dal Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 13 del 22/02/2010.

L'immobile fa parte dei beni sequestrati alla criminalità organizzata per il quale, con decreto prot. n.183/05 MP (misure di prevenzione) del 20/01/2006, in seguito a sentenza definitiva in data 18/07/2005, era stata disposta la confisca nei confronti dei proprietari.

4 TITOLI EDILIZI

Come già descritto al Capitolo 1 della presente relazione l'immobile appartiene quasi per intero al condominio dove è collocato l'accesso di Viale Gramsci n. 185, edificio dei primi del '900, e ne occupa la parte interrata; solo una porzione limitata al corpo scale fa parte dell'adiacente condominio di Viale Gramsci n. 195.

L'immobile fu adibito a pubblico esercizio a partire dal 1959, come dimostra la pratica edilizia n. 79/59 per "lavori di sistemazione di un sotterraneo in locale ad uso pubblico – bar ristorante" autorizzazione edilizia presentata in data 08/04/1959 – n. prot. 23187/1893 rilasciata in data 14/05/1959.

L'elaborato grafico della pratica edilizia testimonia che nel 1959 il bene era costituito esclusivamente dalla parte sottostante l'immobile dei primi del '900 e che il corpo scale di accesso dall'edificio adiacente è stato aggiunto in un secondo tempo.

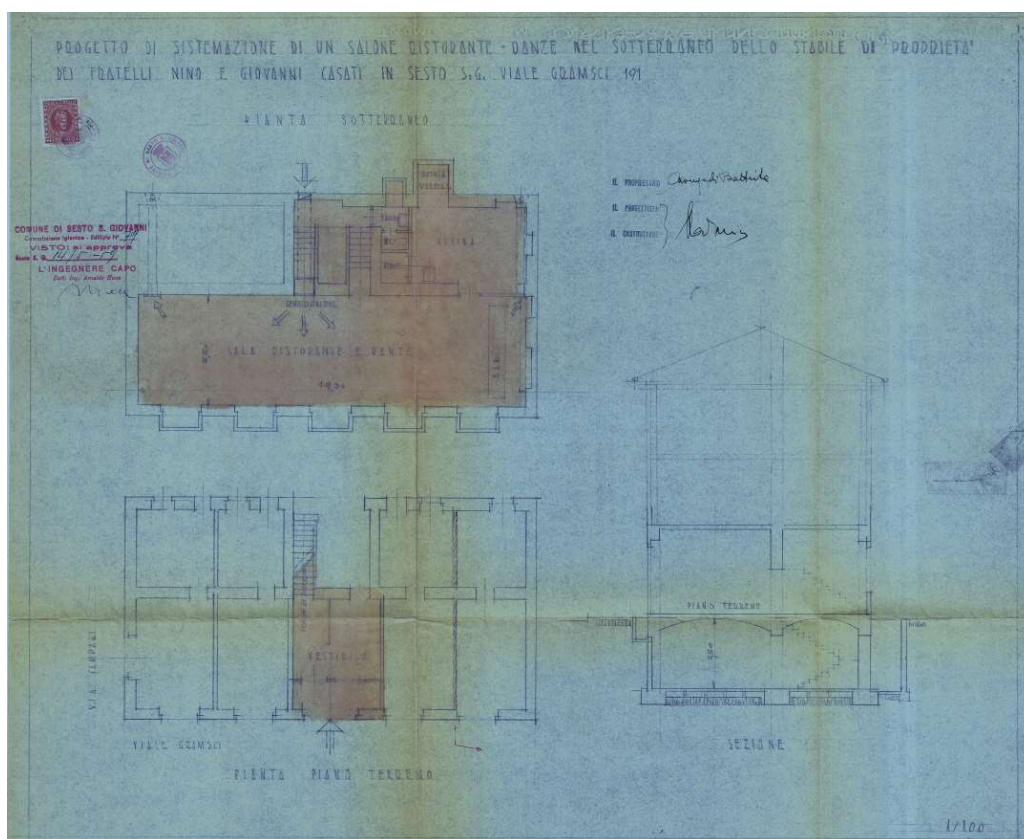


fig n. 3 – tavola allegata alla concessione n. 79/59

VIALE GRAMSCI 185-191 - IMMOBILE CONFISCATO ALLA CRIMINALITÀ ORGANIZZATA

L'edificio a fianco, come già detto, è stato infatti costruito in un secondo tempo e precisamente in base a concessione edilizia n. 38/1959.

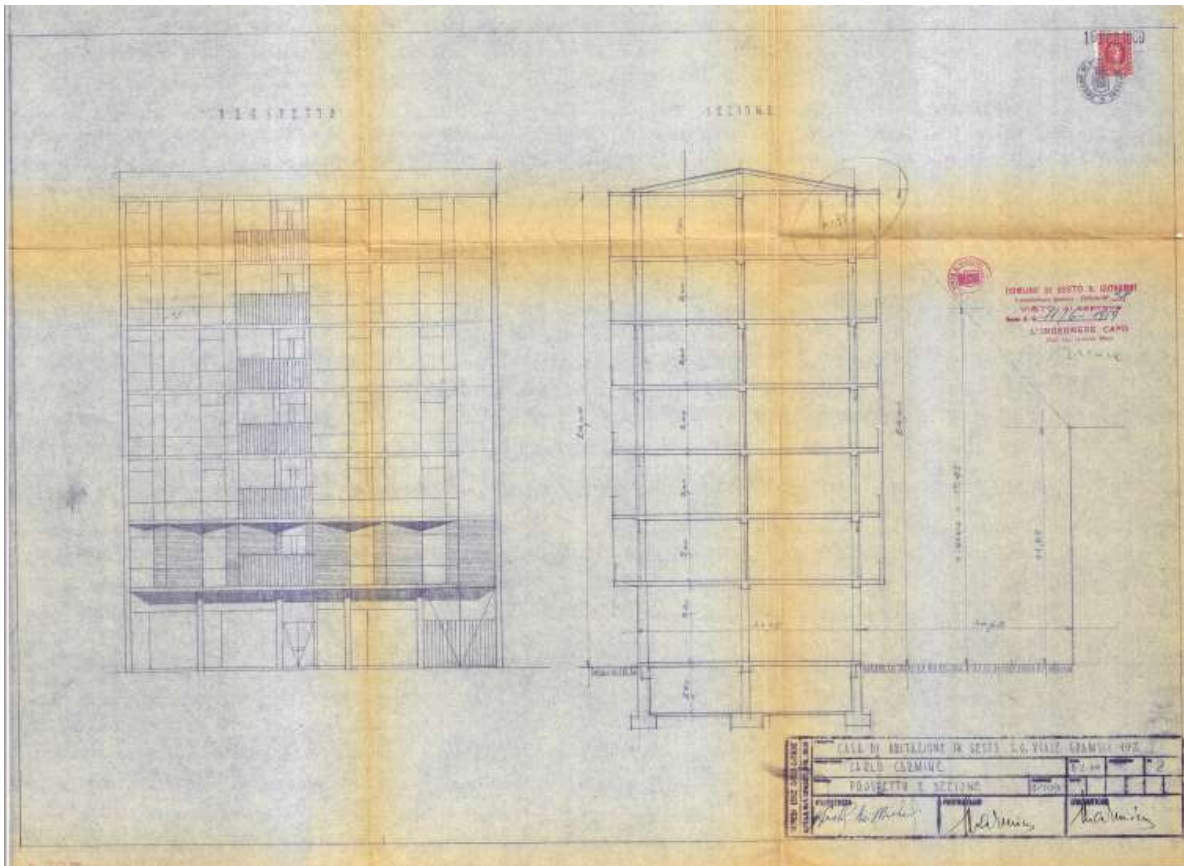


fig n. 4 – concessione edilizia Viale Gramsci 195 n. 38/1959

Nel 1986, viene presentata una richiesta di condono edilizio, rilasciata nel 1989, nella quale ritroviamo, quale parte del bene, la porzione facente parte del condominio di V.le Gramsci – pratica n. 3180/1986.

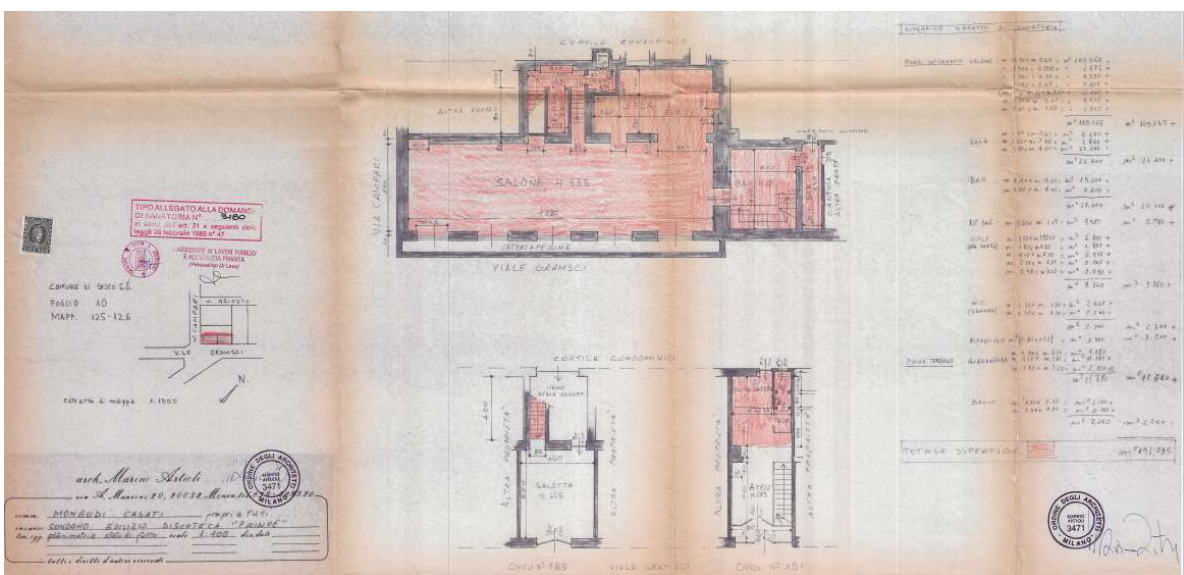


fig n. 5 – richiesta di condono edilizio, ex art. 31 legge 47/1985, n. 3180/1986

VIALE GRAMSCI 185-191 - IMMOBILE CONFISCATO ALLA CRIMINALITÀ ORGANIZZATA

Allegato a questa pratica è reperibile il certificato di abitabilità rilasciato in data 09/01/1998 nonché la documentazione inviata alla Prefettura per il rilascio del certificato di prevenzione incendi per locali di pubblico spettacolo con documentazione relativa alla certificazione di conformità della modifica del quadro generale dell'impianto elettrico.

Sempre agli atti del condono edilizio del 1986 si riscontra la presenza della richiesta all'U.T.E., effettuata nel 1987, di modifica catastale dell'immobile. La planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate corrisponde ancora all'elaborato planimetrico di allora. La variazione catastale riguarda in particolare la fusione dei mappali 125 sub 1 e 126 sub 14 in un'unica particella denominata 125 e 126 sub 701.

Ulteriore documento agli atti è la richiesta di variazione RV n. 4382 del 1988; questa pratica prevede l'esecuzione di una modesta variazione della disposizione planimetrica dei locali relativa all'aggiunta di un servizio igienico al piano terreno, ingresso al n. 191.

L'importanza di questo fascicolo è data dal fatto che la richiesta è finalizzata soprattutto all'autorizzazione all'esecuzione delle opere da effettuare per il rilascio del C.P.I.; nel fascicolo pertanto si ritrovano i seguenti documenti collegati alla Pratica VV.F. Comando di Milano n.675/1989 per locale di pubblico spettacolo con capienza superiore a 100 posti:

- approvazione progetto, nota VV.F. del 19/01/1989 di comunicazione di approvazione del progetto nella seduta della CPV del 12/12/1988;
- nulla osta sanitario (USSL);
- precedente nulla osta all'esercizio da parte della CPV in data 14/03/1960 per locale di pubblico spettacolo con capienza massima di n. 100 persone;
- dichiarazione di conformità alla normativa antincendio degli elementi di arredo;
- relazione tecnica dell'Arch. Marino Artioli con Studio in Monza;
- relazione impianto elettrico;
- relazione impianto aria condizionata;
- descrizione degli elementi strutturali e dei lavori eseguiti ai fini antincendio nei locali, che sembra non corrispondere allo stato di fatto dei locali (pareti in c.a. - muri in forati - solaio misto putrelle e laterizi- imbiancatura plafoni..) a firma Geom. Achille Rossi ed appartenente ad una precedente pratica VV.F.;
- richiesta NOP del 24/02/1986;

La documentazione è dunque relativa a richieste avanzate a più riprese e da proprietari differenti, a partire dagli anni '60 in poi; non è presente il rilascio finale del CPI.

Da ultimo, a livello di pratiche edilizie, si riscontra una comunicazione di opere interne ex art. 26 legge 47/1985 n. 1774/1990 del 14/11/1990 per la demolizione e ricostruzione della scala in misure consone alla normativa antincendio e rilascio di NOP.

A conclusione di quanto sopra si può affermare che l'immobile sia conforme dal punto di vista edilizio salvo piccole modifiche comunque sanabili; la planimetria catastale è da aggiornare mentre la pratica VV.F. è da riproporre conformemente all'attività alla quale il bene verrà adibito, alcune opere però, come la scala larga cm. 120, la presenza dell'uscita di emergenza e di quella di entrata separate, sono già elementi a favore dell'immobile stesso e della sua possibilità di essere adeguato alla normativa antincendio senza la necessità di ingenti opere.

VIALE GRAMSCI 185-191 - IMMOBILE CONFISCATO ALLA CRIMINALITÀ ORGANIZZATA

L'ultimo proprietario subentrò alla precedente proprietà nel marzo del 2000 mantenendo l'utilizzo del locale a discoteca.

Come è possibile rilevare nei precedenti paragrafi l'immobile fu oggetto di confisca definitiva in seguito a sentenza del 18/07/2005 e venne acquisito a patrimonio indisponibile del Comune nel gennaio del 2010; dal 2010 ad oggi l'immobile non è stato oggetto di ristrutturazione, date le scarse risorse economiche dell'ente, gravato, negli ultimi anni, dallo stato di predissesto. D'altra parte nemmeno enti o associazioni hanno fatto richiesta di poter utilizzare questi spazi, considerati anche gli alti costi di manutenzione straordinaria.

5 DESTINAZIONE DEL BENE

5.1 Destinazione d'uso attuale

L'immobile è accatastato come categoria D/3 ovvero come spazio per "teatri, cinematografi, sale per concerti, spettacoli e simili, discoteche...." occorre pertanto, a seconda dell'uso che verrà stabilito, operare una variazione d'uso sia dal punto di vista edilizio che catastale tenendo presente comunque che il decreto dell'ANBSC già di per sé stesso costituisce autorizzazione al cambio di destinazione d'uso.

5.2 Usi consentiti in qualità di immobile confiscato alla criminalità

Il bene è stato acquisito a patrimonio nel gennaio del 2010 con l'impegno a destinarlo a "**sede di associazioni no profit**", l'ente infatti, al momento della richiesta di assegnazione del bene, è tenuto a specificare l'utilizzo che vuole fare del bene stesso che non può essere generico (ad es. non può essere indicato semplicemente "per fini sociali").

5.3 Destinazione urbanistica

L'immobile nel PGT vigente, Piano delle Regole, è individuato come "TI – tessuto indifferenziato art. 30 NTA" che permette molteplici destinazioni funzionali (vedi estratto art. 18 e art. 30 NTA in allegato).

Non ci sono vincoli particolari (pozzi, ferrovia, ecc.), le prescrizioni morfologiche non interessano il sottterraneo, l'edificato ricade in area con sensibilità paesistica bassa.

A livello edilizio pertanto, con gli opportuni accorgimenti impiantistici e le dovute autorizzazioni, è possibile destinare l'immobile a molteplici usi: commerciale, direzionale, amministrativo, ecc. ad esclusione della residenza per mancanza di aerazione e di illuminazione naturale.

VIALE GRAMSCI 185-191 - IMMOBILE CONFISCATO ALLA CRIMINALITÀ ORGANIZZATA

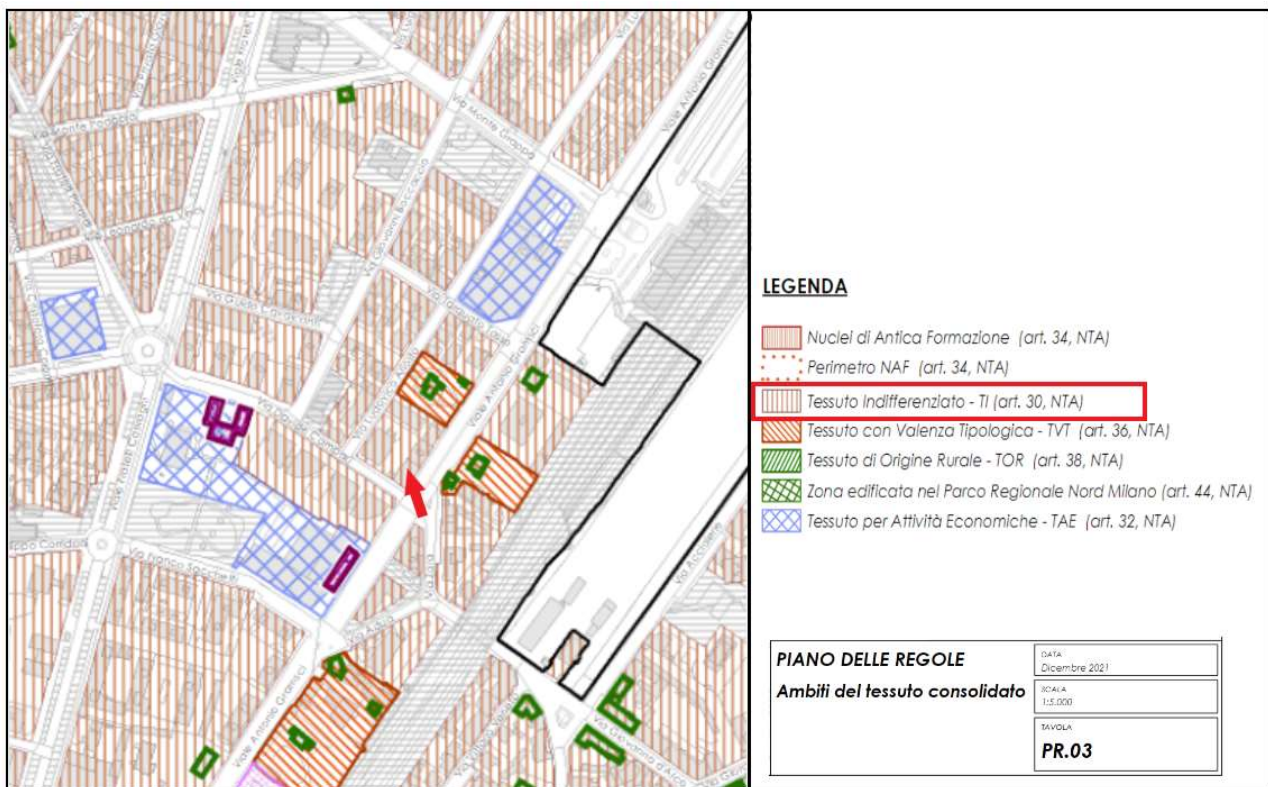


fig. n. 6 – estratto tav. PR.03 PGT vigente

6 STIMA DEL VALORE DI LOCAZIONE DEI LOCALI

6.1 Spese condominiali e utenze

Dai dati in nostro possesso le spese condominiali dell'ultimo esercizio 2023/2024 ammontano a **€1.309,08** all'anno per il condominio di **viale Gramsci n. 185** e a **€1.893,58** all'anno per il condominio di **Viale Gramsci n. 191**; non abbiamo invece dati sui consumi in quanto i locali sono inutilizzati da tempo.

6.2 Stima del valore di locazione dell'Osservatorio immobiliare di Agenzia delle Entrate

La stima del corrispettivo per l'affitto degli spazi a destinazione "sede per associazioni no profit" è stata equiparata alla locazione di spazi a destinazione terziaria ed ottenuta tramite il confronto fra i valori del mercato immobiliare rilevati dall'Agenzia delle Entrate e i valori di locazione di immobili a destinazione terziaria rilevabili direttamente da siti a ciò deputati.

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate ipotizza un valore minimo e massimo per immobili in locazione che si presentano in ottimo stato, a differenza dell'edilizia residenziale per la quale troviamo anche valori diversificati tra "ottimo" e "normale". Lo stato conservativo dell'immobile oggetto della presente perizia possiamo invece definirlo "scadente" ma questa definizione non ha riscontri nella banca dati OMI.

Detto ciò i dati per la locazione di immobili a destinazione terziaria con stato conservativo ottimo sono i seguenti:

Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate – 2° semestre 2023 – immobili a destinazione terziaria con stato di conservazione ottimo.

valore OMI ottimo – minimo €/mq x mese	valore OMI ottimo – max. €/mq x mese	valore OMI ottimo – medio €/mq x mese
€ 8,50	€ 12,50	€ 10,50

Da cui si ricava il seguente valore annuo medio pari ad €/mq annuo 126,00 (A)

6.3 Ricerca comparabili

Su noti motori di ricerca immobiliare è stata effettuata, in data 24 settembre 2024, la ricerca di comparabili che con superfici e caratteristiche confrontabili con il bene oggetto di stima:

indirizzo	anno costruzione	piano	€/mese	mq	€/mq mese	€/mq annuo
Via Concordia 5/C1	-	2	1450	195	7,44	89,23
Via Fratelli Casiraghi 241	1970	1 - 2	650	80	8,13	97,5
Via Mantova 4	1960	R	1025	95	10,79	129,47
Via Mario Villa	1980	1	1667	115	14,5	173,95

VIALE GRAMSCI 185-191 - IMMOBILE CONFISCATO ALLA CRIMINALITÀ ORGANIZZATA

I beni si differenziano l'un l'altro per anno di costruzione e caratteristiche edilizie ma complessivamente possono essere considerati un campione rappresentativo.

Dalla tabella si desume:

valore medio annuo desunto dal mercato immobiliare	€/mq annuo 122,54
valore medio annuo desunto dal mercato immobiliare decurtato del 5% in fase di contratto	<u>€/mq annuo 116,41 (B)</u>

6.4 Stima del valore di locazione

valore medio fra (A) e (B)	<u>€/mq 121,20</u>
----------------------------	--------------------

da questo valore, considerato che i locali misurano complessivamente 280,00 mq, si ricavano i seguenti valori arrotondati:

canone annuo: € 33.936,00

canone mensile: € 2.828,00

A questi importi, considerata la specificità del bene, occorre applicare dei coefficienti correttivi per adeguare il canone reperito dal mercato alla situazione contingente.

- a) edifici posti in zone a forte inquinamento da traffico: **0,80**
- b) piano seminterrato **0,95**
- c) edificio di medio pregio oltre i 60 anni stato pessimo **0,45**

canone mensile riparametrato = € 2.828,00 * 0,80 * 0,95 * 0,45 = €/mese 967,00
canone annuale riparametrato = €/annuo 11.604,00

7 ALLEGATI

7.1.1 ALLEGATO N. 1 – FOTO

VIALE GRAMSCI 185-191 - IMMOBILE CONFISCATO ALLA CRIMINALITÀ ORGANIZZATA



foto n.1 - accesso da Viale Gramsci n.191



foto n.2 - accesso (uscita di sicurezza) - Viale Gramsci n.185



foto n.3 – ingresso da Viale Gramsci 191 – vista dell'interno

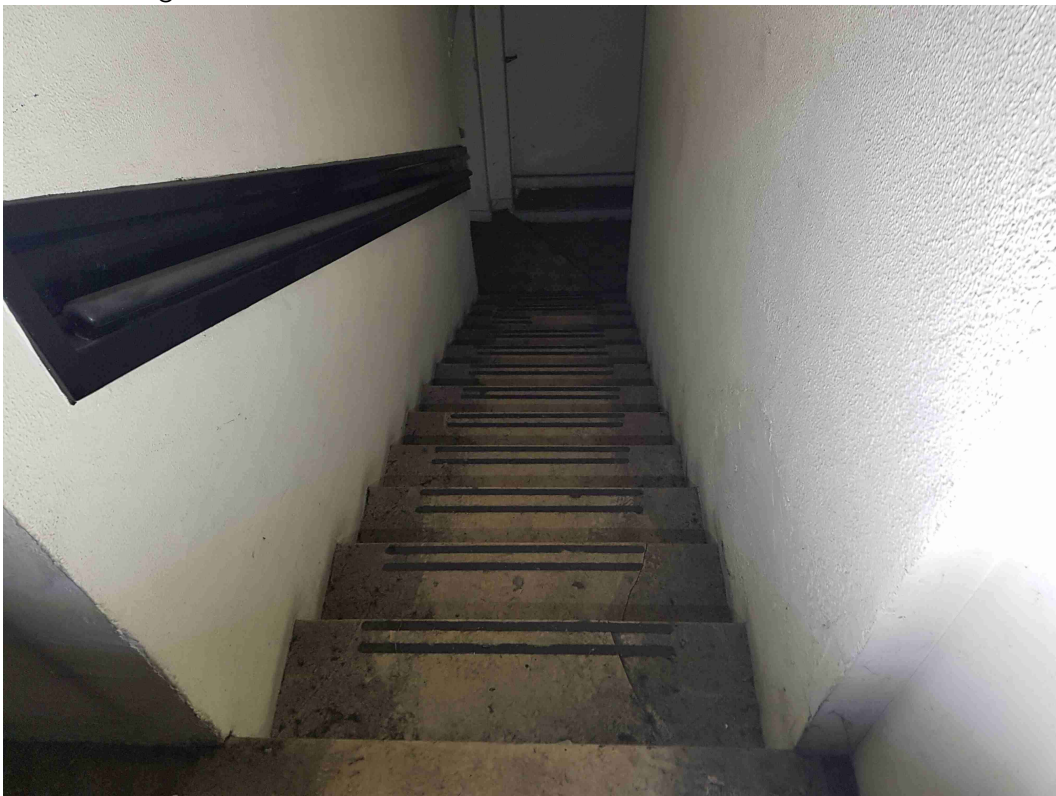


foto n.4 –scala accesso piano



foto n.5 – arrivo scala piano interrato

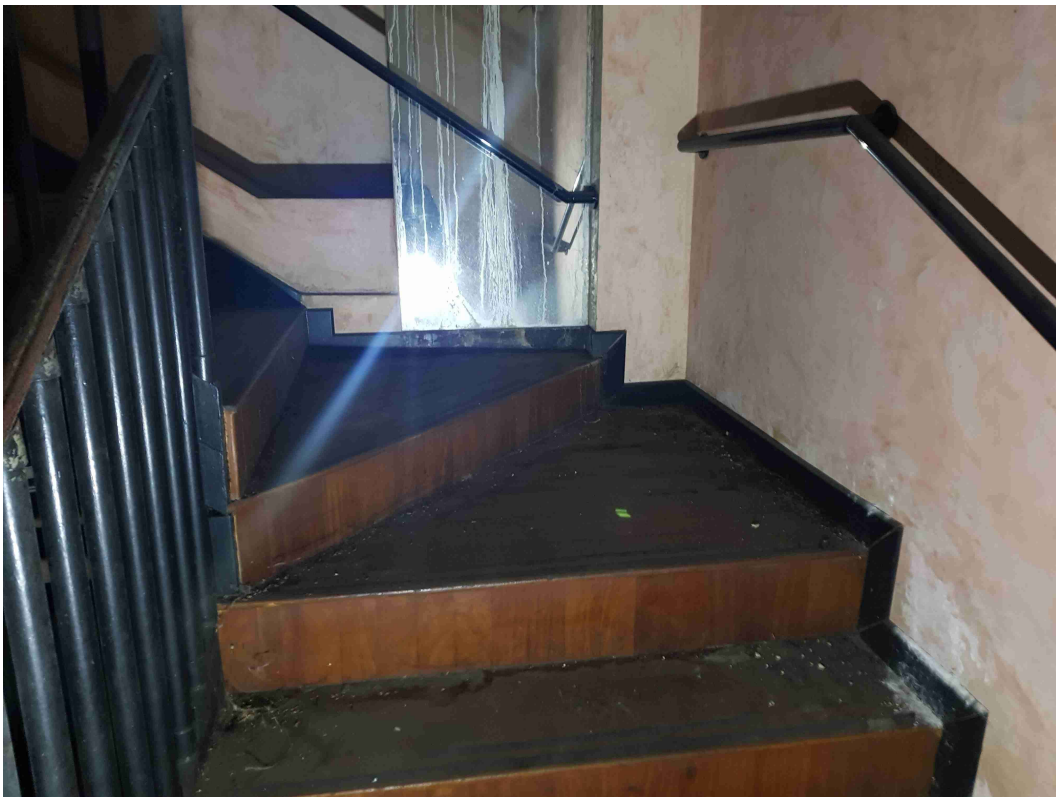


foto n.6 – scala - particolare

VIALE GRAMSCI 185-191 - IMMOBILE CONFISCATO ALLA CRIMINALITÀ ORGANIZZATA



foto n.7 – vista
locale principale

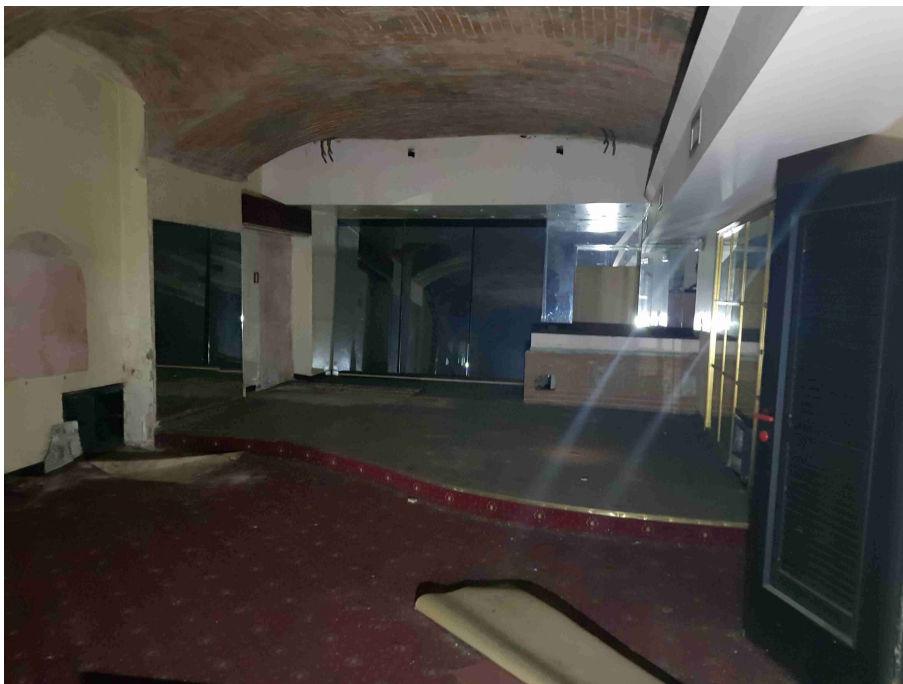


foto n.8 – vista
locale principale



foto n.9 – vista locale principale



foto n.10 – vista locale principale



foto n.11 – particolare locale laterale



foto n.12 – particolare locale laterale

VIALE GRAMSCI 185-191 - IMMOBILE CONFISCATO ALLA CRIMINALITÀ ORGANIZZATA



foto n.13 – particolare locale laterale



foto n.14 – particolare rampa scale ingrasso Viale Gramsci 185 - ripostiglio

VIALE GRAMSCI 185-191 - IMMOBILE CONFISCATO ALLA CRIMINALITÀ ORGANIZZATA

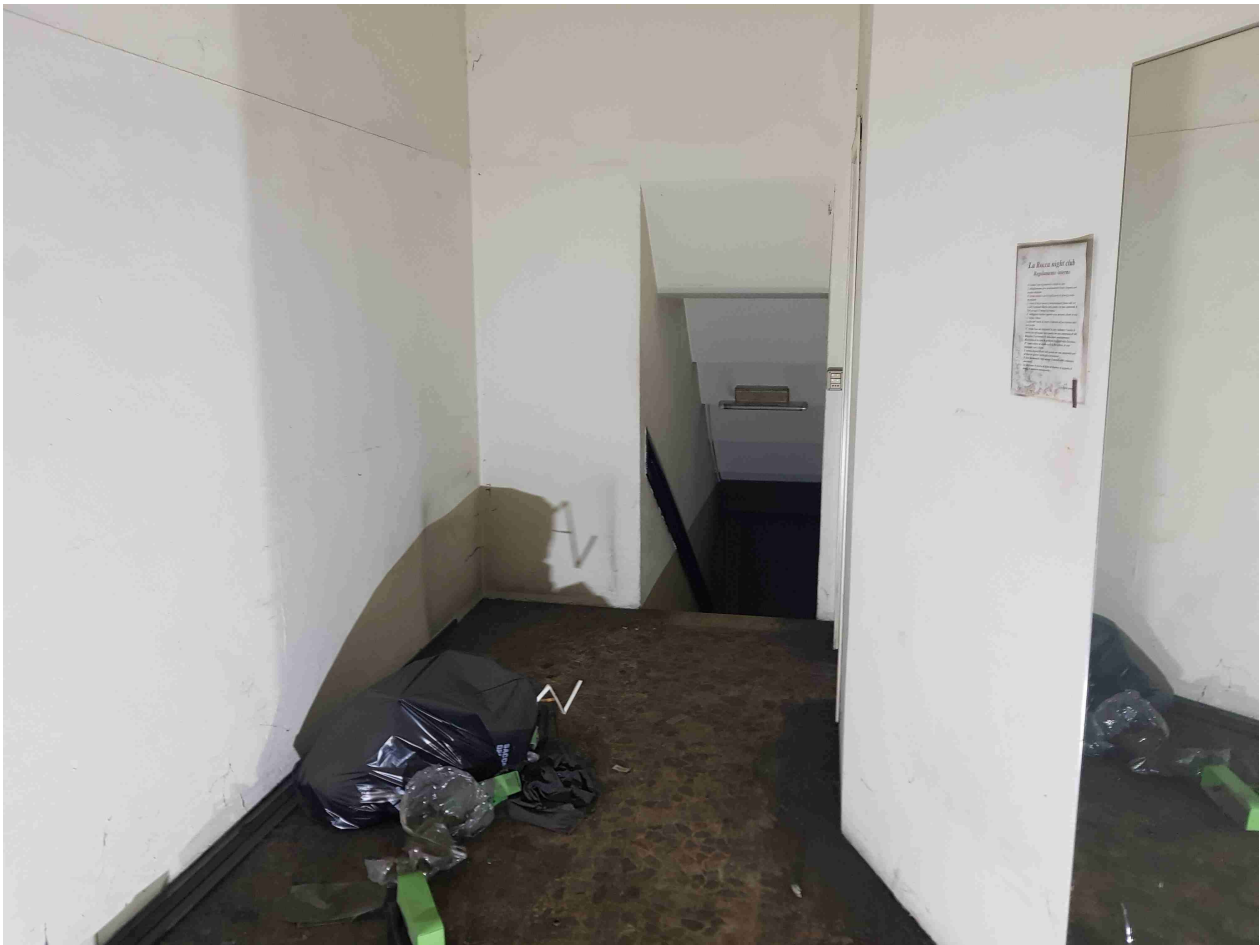


foto n.15 – particolare accesso Viale Gramsci 185

7.1.2 ALLEGATO N. 2 – VISURA CATASTALE STORICA

VIALE GRAMSCI 185-191 - IMMOBILE CONFISCATO ALLA CRIMINALITÀ ORGANIZZATA



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Data: 23/07/2020 - Ora: 16.17.27 Segue

Visura n.: T245441 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/07/2020

Dati della richiesta	Comune di SESTO SAN GIOVANNI (Codice: I690)
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO Foglio: 10 Particella: 125 Sub.: 701

INTESTATO

1	COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI con sede in SESTO SAN GIOVANNI	02253930156*	(1) Proprieta' per 1/1
---	---	--------------	------------------------

Unità immobiliare dal 25/05/1987

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		10	125	701			D/3				Euro 2.478,99 L. 4.800.000	CLASSAMENTO del 25/05/1987 in atti dal 15/03/2000 CLASSAMENTO LEGGE 154/88 N. 423105 (n. 46581/1987)
Indirizzo		VIALE ANTONIO GRAMSCI n. 191 piano: T-S1;										
Notifica		-		Partita		1043585		Mod.58		-		

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I690 - Sezione - Foglio 10 - Particella 125



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Data: 23/07/2020 - Ora: 16.17.27 Segue

Visura n.: T245441 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/07/2020

Situazione degli intestati dal 24/11/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI con sede in SESTO SAN GIOVANNI	02253930156	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 24/11/2009 protocollo n. MI0083950 Voltura in atti dal 19/02/2013 Repertorio n.: 2008002 Rogante: PREFETTO Sede: SESTO SAN GIOVANNI Registrazione: Sede: CANC. PASS. INT. DA ESAM. TR. 10681/13 (n. 13752.1/2013)	

Situazione degli intestati dal 24/11/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI con sede in SESTO SAN GIOVANNI	02253930156	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 24/11/2009
DATI DERIVANTI DA		DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 24/11/2009 Trascrizione in atti dal 14/02/2013 Repertorio n.: 2008002 Rogante: PREFETTO DI MILANO Sede: MILANO Registrazione: Sede: PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 10681.1/2013)	

Situazione degli intestati dal 06/03/2000

dati oscurati per motivo di privacy			
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/03/2000 protocollo n. 648917 Voltura in atti dal 19/08/2002 Repertorio n.: 3984 Rogante: FILIPPO SALVO Sede: BUCCINASCIO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 409628.1/2000)	

Situazione degli intestati dal 18/06/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
dati oscurati per motivo di privacy			
DATI DERIVANTI DA		SCRITTURA PRIVATA del 18/06/1998 Voltura in atti dal 15/03/2000 Repertorio n.: 83828 Rogante: NOVELLI Sede: MILANO Registrazione: UR Sede: MILANO Volume: 2V n. 14779 del 07/07/1998 VENDITA (n. 423105/1998)	

Situazione degli intestati dal 25/05/1987

dati oscurati per motivo di privacy			
DATI DERIVANTI DA		FUSIONE del 25/05/1987 in atti dal 24/11/1997 Registrazione: (n. 46581.1/1987)	

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 10 particella 125 subaltemo 1
- foglio 10 particella 126 subaltemo 14

Unità immobiliari n. 1

7.1.3 ALLEGATO N. 3 -ESTRATTO NORME TECNICHE PGT VIGENTE

Art.30 Il Tessuto indifferenziato (TI)

1. INQUADRAMENTO

a) Il tessuto individua le parti di città consolidata caratterizzata dalla presenza di insediamenti prevalentemente residenziali di diversa origine e natura: sono compresi sia gli ambiti con isolati sviluppatasi fin dai primi decenni del '900, che i tessuti edificati in periodi più recenti.

b) Nel tessuto sono ricompresi anche alcuni ambiti attualmente occupati da attività artigianali e produttive esistenti e altri che registrano attività ormai dismesse per le quali una conversione ad altro uso appare desiderabile in ragione della loro collocazione in rapporto al tessuto residenziale circostante, alla maglia viaria esistente e quindi alla loro accessibilità.

2. FINALITA'

a) Gli interventi edilizi dovranno perseguire i seguenti obiettivi:

- Recupero edilizio e funzionale degli edifici esistenti evitando di creare situazioni di disuso e vuoti urbani;
- Favorire la commistione di funzioni anche diverse dal residenziale, promuovendo il cosiddetto "mix funzionale", volto al recupero della qualità insediativa nei comparti costruiti;
- Conversione funzionale e sostituzione edilizia dei manufatti edilizi incompatibili con il tessuto prevalente circostante.

3. AMMISSIBILITA' DELLE DESTINAZIONI D'USO

a) Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso declinate all'art. 18."Classificazione delle destinazioni d'uso" ad eccezione dell'elenco di seguito riportato.

Sono escluse:

- Le attività insalubri di prima e seconda classe secondo il D.M. sanità del 5/9/1994 e s.m.i.;
- Le attività commerciali (D) alle sottocategorie: D.1.3 (grande struttura di vendita), D.1.4 (struttura di vendita organizzata in forma unitaria), D.3 (Attività di commercio all'ingrosso) oltre i 2.500 mq di Superficie di vendita;
- Le attività produttive (C) alle sottocategorie: C1 (Attività industriali e artigianali) e C2 (Attività di magazzinaggio, autotrasporto e logistica) oltre i 1.000 mq di Superficie Lorda.

b) Sono ammesse le destinazioni per attrezzature e servizi di interesse pubblico nonché attrezzature private di uso e di interesse pubblico o di interesse generale.

4. PARAMETRI PER L'EDIFICAZIONE

a) Nel tessuto indifferenziato (TI) sono ammessi tutti gli interventi edilizi previsti dalla normativa statale e regionale (art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.).

b) Nei casi di intervento edilizio, troveranno applicazione i seguenti parametri così come illustrato nel "Glossario delle definizioni":

IF (indice di edificabilità fondiaria) $\leq 0,70$ mq/mq o **SL (Superficie Lorda)** esistente comprovata dai titoli abilitativi rilasciati.

La realizzazione di soppalchi, se totalmente aperti sul lato maggiore, per una superficie massima pari al 30% della superficie netta del locale su cui si affacciano, non incide sulla SL totale.

IC (Indice di copertura) $\leq 40\%$

ROS (Rapporto di occupazione del sottosuolo) $\leq 60\%$, fatta salva la possibilità di aumentare il ROS sino a $\leq 80\%$ nel caso di dimostrazione, in sede di progetto, di soluzioni tecniche che assicurino lo smaltimento delle acque nel sottosuolo

DS (Distanza dal ciglio stradale) $\geq 5,00$ m. La distanza DS può essere ridotta come illustrato nel "Glossario delle definizioni" al punto 14.4.1

DC (Distanza dai confini) $\geq 1 / 2 H$ edificio e comunque non inferiore a 5,00 m. E' ammessa la costruzione in aderenza, a confine e/o a minor distanza come illustrato nel "Glossario delle definizioni" al punto 14.4.2

DPF (Distanza tra le pareti finestrate di edifici antistanti) $\geq 1 / 2 H$ edificio più alto e comunque non inferiore a 10 m.

H edificio (altezza dell'edificio) ≤ 25 m.

Si può superare tale altezza solo previo parere positivo della Commissione Comunale per il Paesaggio e comunque non oltre la quota massima dell'isolato indicata nella Tav. PR.06 "prescrizioni morfologiche per il tessuto consolidato", in tal caso prediligendo il completamento delle cortine edilizie. Per altezze eccedenti la quota massima dell'isolato indicata nella Tav. PR.06 "prescrizioni morfologiche per il tessuto consolidato", si dovrà procedere con un permesso di costruire convenzionato previo parere favorevole della Commissione Comunale del Paesaggio.

c) Per favorire la continuità dei fronti costruiti dei viali urbani individuati nella Tav. PR.06 "prescrizioni morfologiche per il tessuto consolidato" sarà possibile effettuare trasferimenti di SL, superando l'indice di edificabilità fondiaria (IF), al fine del raggiungimento delle altezze prevalenti dei fronti confinanti sulla via pubblica.

d) E' possibile applicare le "Misure premiali ed incentivanti per la riqualificazione della città consolidata", contenute al Titolo I – Capo III delle presenti norme.

e) E' ammesso il recupero abitativo dei sottotetti nel rispetto degli art. 24 "Disciplina generale del recupero dei sottotetti" e 25 "Prescrizioni morfologiche nel caso di recupero abitativo dei sottotetti", delle presenti norme e del limite massimo dell'H edificio.

f) E' ammesso il recupero dei piani seminterrati e dei piani terra nel rispetto degli art. 26 "Disciplina generale del recupero dei piani seminterrati degli edifici esistenti" e 27 "Disciplina generale del recupero dei piani terra degli edifici esistenti", delle presenti norme.

5. ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

a) Le previsioni si attuano mediante il rilascio di titoli abilitativi diretti.

b) Nel caso di interventi di:

- ristrutturazione edilizia comportanti interventi di demolizione totale o parziale e ricostruzione anche con diversa sagoma e sedime;
- ristrutturazione urbanistica;
- nuova costruzione;
- cambio di destinazione d'uso con e senza opere edilizie;

dovranno essere verificate le previsioni contenute nel PdS alla "Tav. PS.03 – Il progetto per la Città" – per la medesima unità minima di intervento come definita nel "Glossario delle definizioni 3. Definizione degli interventi edilizi".

Nel caso in cui siano presenti previsioni specifiche del PdS, la procedura abilitativa è subordinata a titolo abilitativo convenzionato. La convenzione è finalizzata al miglioramento della qualità morfologica del tessuto ove si colloca l'intervento e della dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

6. ... (omissis)....

7.1.4 ALLEGATO N. 5 – VALORI OMI

VIALE GRAMSCI 185-191 - IMMOBILE CONFISCATO ALLA CRIMINALITÀ ORGANIZZATA

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: SESTO SAN GIOVANNI

Fascia/zona: Centrale/RONDO' MARELLI STAZIONE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	OTTIMO	1700	2300	L	8,5	12,5	L
Uffici strutturati	OTTIMO	2000	2600	L	10	14	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitorio

7.1.5 ALLEGATO N. 6 - COMPARABILI



1/2



Vuoi più foto?

[Richiedi le foto all'inserzionista](#)



Ufficio - Studio in Affitto

€ 1.450/mese

📄 3

📏 195 m²

🚗 2

🏠 2

✎ **Nota** Inserisci una nota, la vedrai solo tu

AGGIUNGI

🕒 Annuncio aggiornato il 20/11/2023

Descrizione

Riferimento: EK-81602973

MESSAGGIO

VISITA

affittasi ampio e luminoso ufficio,adiacenze tangenziali,zona servita e di notevole sviluppo commerciale
tel.3486512055

Caratteristiche

Contratto

Affitto

Superficie

195 m²

Disposizione Interni

Divisi da pareti

Totale piani edificio

2 piani

Tipologia

Ufficio - Studio

Locali

3 locali, 2 bagni

Piano

2°, con accesso disabili

Disponibilità

Disponibile dal 01/04/2024

Altre caratteristiche

Pavimento flottante

Dettaglio superficie



Ufficio o Studio

Piano	2
Superficie	195,0 m ²
Coefficiente	100%
Tipo superficie	Principale
Sup. commerciale	195,0 m ²

Informazioni sul prezzo



Prezzo

€ 1.450/mese



Prezzo al m²

7 €/m²

Dettaglio dei costi

Spese condominio

€ 100/mese

Cauzione

Non indicata

Efficienza energetica



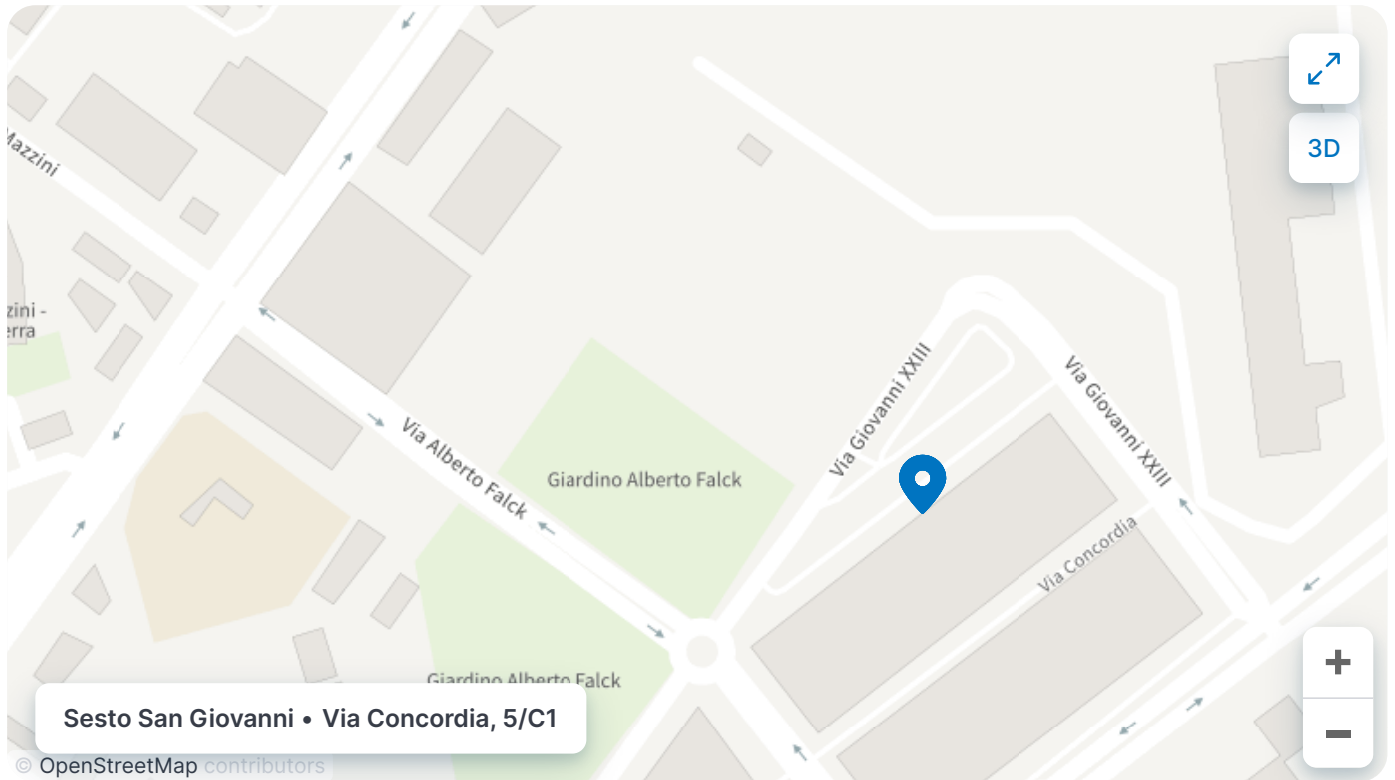
Consumo di energia

≥ 175 kWh/m² anno



[VEDI DETTAGLIO](#)

Mappa



Inserzionista



Studio Tecnico Monguzzi - Carugate -

[Mostra Telefono](#)

[SCHEDE AGENZIA](#)

Opzioni aggiuntive

[SEGNALA ANNUNCIO](#)

[STAMPA ANNUNCIO](#)

[CONDIVIDI ANNUNCIO](#)

▣ Vedi qualche errore?

Segnalacelo per poterlo correggere e aiutare anche gli altri utenti.

[Facci sapere quale errore hai visto](#)

**Studio & c.
Trezzi**

Agenzia Immobiliare Studio Trezzi e C.
DI TREZZI & C. S.A.S. DI TREZZI
Sesto San Giovanni
FABIO



Ufficio in affitto in viale Fratelli Ca

Rondinella-Baraggia-Restellone, Sesto San Giovanni

650 €/mese

80 m2 | 8,12€/m²

Luminoso



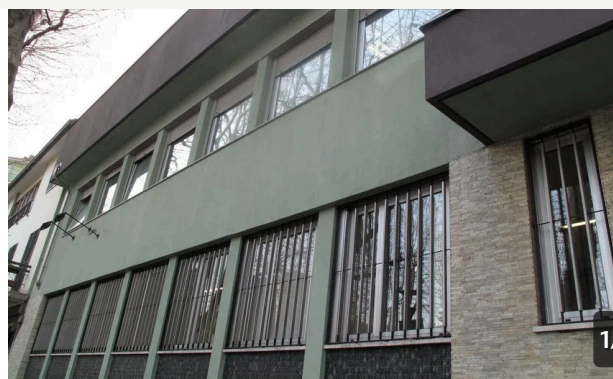
Salva



Elimina



Condividi



Commento dell'inserzionista

Disponibile in Italiano | [Altre lingue](#) ▾

SESTO SAN GIOVANNI – VIALE CASIRAGHI n. 241, in prossimità della fermata metropolitana linea rossa SESTO FS, nonché dalla Stazione Ferroviaria i cui mezzi consentono collegamenti con tutto l'hinterland, proponiamo in locazione ufficio di mq. 80 mansardato, con altezza media di mt. 2.55, in ottime condizioni composto da: ampio locale open space con 3/4 postazioni di lavoro, grande ufficio direzionale con altre 2 postazioni di lavoro, oltre ad ufficio segreteria/archivio, bagno e terrazza. Inoltre, nella parte più bassa (h. 1,30), sia sulla parete di destra che quella di sinistra, sono state ricavate delle intercapedini utili a deposito - archivio. L'immobile è situato al piano 2° di una piccola palazzina in ottimo stato conservativo. I soffitti sono mansardati e la luce, oltre che dall'ampia porta finestra della terrazza, è assicurata da grandi lucernari, dotati di tende parasole, che conferiscono una grande luminosità a tutto l'ambiente. I pavimenti sono in ceramica, caloriferi a parete, infissi in alluminio doppi vetri, così

come le pareti divisorie interne. L'immobile è dotato di impianto aria condizionata con pompa di calore e videocitofono.

Al piano 2° oltre all'ufficio qui proposto, vi è un altro studio di mq. 35 adiacente, avente le stesse caratteristiche di quello qui esposto, i due studi hanno in comune, antecedente le porte di ingresso ai due uffici, un piccolo salottino che funge da sala d'attesa alle due unità, per eventuali clienti e/o fornitori.

L'immobile è situato in posizione strategica per chi deve accedere alle più importanti arterie autostradali e tangenziali lombarde.

Sono richieste referenze e dichiarazioni reddituali.

Il canone mensile richiesto è di € 650,00 oltre € 100,00 di spese condominiali.

Libero subito.


Per ulteriori informazioni chiamaci al numero

02.2424107 o scrivici a.



Se hai dei dubbi, ricorda che puoi parlare con **STUDIO TREZZI & C. S.A.S. DI TREZZI FABIO** via chat.

Caratteristiche specifiche

- 80 m² commerciali
- Ufficio di 2 piani
- Distribuzione open space
- Numero di bagni: 1 toilette o bagni all'interno dell'ufficio
- Buono stato
- Orientamento sud, ovest
- Costruito nel 1970
- Classe energetica (Legge 90 del 2013, legislazione vigente):  (44,53 kwh/m³ anno)

Costruzione

- 2° piano
- Edificio di 2 piani
- Edificio per uso esclusivo ad uffici

Dotazione

- Riscaldamento

- Acqua calda
- Aria condizionata con pompa aria fredda e calda
- Finestre con doppi vetri
- Falso soffitto

i Annuncio aggiornato più di un mese fa

Posizione

Viale Fratelli Casiraghi, 241

Zona Rondinella-Baraggia-Restellone


Sesto San Giovanni

Milano Nord, Milano

La disposizione degli spazi interni attualmente progettati ad uso ufficio si presenta con un ingresso da strada dove si accede direttamente alla sala d'attesa, un disimpegno porta a due locali adibiti a studio, di cui uno presenta la predisposizione per la cucina oltre all'ingresso secondario interno e l'altro con accesso al ripostiglio/spogliatoio, infine sono presenti due bagni finestrati.

La soluzione risulta particolarmente indicata ad uno studio medico oppure a chi necessita di un ufficio con

Caratteristiche specifiche

- 95 m² commerciali
- Distribuzione divisa con pareti
- Numero di bagni e toilette completi: 2
toilette o bagni fuori dall'ufficio
- Buono stato
- Costruito nel 1960
- Classe energetica (D.L. 192 del 2005):  (175 kWh/m³ anno)

Costruzione

- Piano rialzato
- Edificio per uso esclusivo ad uffici
- Porta di sicurezza

 **Annuncio aggiornato 14 giorni fa**

Posizione

Via Mantova, 4

Zona Dei Parchi-Cascina Gatti-Parpagliona

Sesto San Giovanni

Milano Nord, Milano

▀ Vedi qualche errore?

Segnalacelo per poterlo correggere e aiutare anche gli altri utenti.



Ufficio in affitto in via Mario Villa,

Pelucca-Villaggio Falck, Sesto San Giovanni

1.667 €/mese

115 m² | 14,50€/m²



Salva



Elim



Commento dell'inserzionista

Disponibile in Italiano | [Altre lingue](#) ▾

Sesto San Giovanni (MI), Via Villa, vicinissimo alla fermata della metropolitana di Sesto Rondò, proponiamo ufficio di mq 115 circa ubicato al piano primo. L'immobile è in ottimo stato di manutenzione, dotato di impianto elettrico a norma, rete dati, tapparelle elettriche, impianto di climatizzazione e riscaldamento. Lo spazio interno è suddiviso in n. 4 locali oltre doppi servizi. Tutte le utenze sono autonome e non ci sono spese condominiali. Nel canone di locazione è incluso un posto auto privato. AFFITTASI.

Caratteristiche specifiche

- 115 m² commerciali
- Numero di bagni e toilette completi: 2
- Buono stato
- Costruito nel 1980
- Classe energetica (D.L. 192 del 2005): **E** (126,9 kwh/m³ anno)

Costruzione

- 1° piano
- Edificio di 3 piani
- Porta di sicurezza

Dotazione

- Riscaldamento
- Acqua calda
- Aria condizionata con pompa aria fredda

i Annuncio aggiornato 27 giorni fa

Posizione

Via Mario Villa, 46

Zona Pelucca-Villaggio Falck

Sesto San Giovanni

Milano Nord, Milano