

Tribunale di MILANO

Sezione Procedure concorsuali

LE DARSENE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

Via Larga n. 8 – 20122 Milano (MI)

P.IVA 09867240153

n. procedura **592/2025**

Giudice Delegato: Dott.ssa Rosa GRIPPO

Curatore: Dott. Francesco Paolo PATI

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE
AREE URBANE E TERRENI IN
SAN GIULIANO MILANESE (MI)**

Esperto alla stima: **Geom. Roberta Micheli**

Geom. Roberta Micheli

Indice

1	GENERALITA' E PREMESSE	4
1.1	La natura e i limiti dell'incarico	4
1.2	I documenti, i dati e le fonti utilizzate.....	4
1.3	L'individuazione dei beni immobili oggetto di valutazione	4
1.4	Il criterio di stima per i beni immobili	4
2	AREE URBANE IN SAN GIULIANO MILANESE (MI)	6
2.1	L'identificazione catastale.....	6
2.2	Confini	6
2.3	Stato di possesso.....	6
2.4	Accertamenti e conformità edilizia – notizie urbanistiche	6
2.5	La provenienza.....	8
2.6	I gravami e le formalità pregiudizievoli	8
2.7	La descrizione.....	8
3	TERRENI IN SAN GIULIANO MILANESE (MI)	10
3.1	L'identificazione catastale.....	10
3.2	Confini	11
3.3	Stato di possesso.....	11
3.4	Accertamenti e conformità edilizia – notizie urbanistiche	11
3.5	La provenienza.....	16
3.6	I gravami e le formalità pregiudizievoli	16
3.7	La descrizione.....	16
4	LA RICERCA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI TERRENI E DELLE AREE URBANE.....	20
5	LE CONCLUSIONI E LA FIRMA DELLA RELAZIONE	22

1 GENERALITA' E PREMESSE

1.1 La natura e i limiti dell'incarico

Nell'ambito delle normali attività di inventario e valutazione dell'attivo che la normativa pone in capo al Curatore della Liquidazione Giudiziale è stato affidato alla sottoscritta, l'incarico di provvedere alla valutazione dei beni immobili in capo alla Società **LE DARSENE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE** con sede in Milano (MI), Via Larga n. 8, P.IVA 09867240153.

Il presente elaborato peritale completa la valutazione dei beni immobili in capo alla Società fallita.

1.2 I documenti, i dati e le fonti utilizzate

Per l'incarico è stata esaminata, controllata ed utilizzata la seguente documentazione:

- i titoli di provenienza e la documentazione ipotecaria;
- la documentazione catastale (visure, estratti mappa, elaborati planimetrici, ecc.);
- lo strumento di governo del territorio del Comune di San Giuliano Milanese (MI);
- Certificato Destinazione Urbanistica prot. n. 0011197/2026 del 26.02.2026;
- la corrispondenza avuta con il Comune di San Giuliano Milanese riferita all'Ambito di compensazione AC3.

Tutta la documentazione elencata ed utilizzata, ancorché non già inserita nel testo della perizia, sarà custodita a garanzia dei dati contenuti, nel mio studio a disposizione di chiunque, avendone titolo, ne voglia prendere visione o estrarre copia.

1.3 L'individuazione dei beni immobili oggetto di valutazione

L'individuazione dei beni è avvenuta mediante sopralluoghi in loco e presso i Pubblici Uffici. L'accertamento della reale consistenza e dell'esatta provenienza delle unità immobiliari, è avvenuto mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con l'individuazione e la verifica della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, in grado di influenzare negativamente sia l'attribuzione di valore sia la possibilità certa di una futura e normale cessione a Terzi.

1.4 Il criterio di stima per i beni immobili

Si è adottato il metodo "*sintetico-comparativo*" che prende in considerazione, dopo la necessaria indagine, altri immobili nella zona, simili per caratteristiche intrinseche

ed estrinseche. Oltre all'andamento del mercato immobiliare, la stima considera la consistenza, ubicazione, vetustà, stato di manutenzione/conservazione delle unità immobiliari nonché gli opportuni parametri correttivi che tengano in considerazione l'immediatezza della vendita e la conseguente mancanza di una libera trattativa dettata dalla procedura in corso. Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, visto e piaciuto, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto all'attuale proprietà, venduto a corpo e non a misura, fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche, nonché controlli, eseguibili dall'acquirente. Non si esclude infine la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo informazioni da:

- Valori Agricoli Medi Commissione Espropri per la Città Metropolitana di Milano;
- Banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio Mercato Immobiliare;
- pubblicazioni specifiche web che mostrano gli andamenti e le quotazioni immobiliari (es. borsinoimmobiliare.it);
- imprese, società ed agenzie immobiliari operanti sulla piazza.

Si precisa che non è stato eseguito il rilievo completo dell'immobile ma che sono state verificate a campione le misure/quote riportate negli elaborati relativi all'ultimo titolo autorizzativo.

La scrivente ritiene opportuno inoltre segnalare che le conclusioni contenute nel presente "rapporto di valutazione", devono essere necessariamente interpretate alla luce dei seguenti presupposti e limitazioni:

- I criteri di valutazione sono stati di volta in volta espressi e in funzione delle caratteristiche di riferimento, e questo al solo fine di poter assegnare un probabile valore di mercato attendibile e realisticamente realizzabile;
- La valutazione è stata attribuita sulla base delle condizioni economiche e di mercato attuale e alla luce degli elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili, come descritti ai successivi paragrafi. A questo proposito non può non

essere tenuta in debita considerazione la difficoltà di svolgere previsioni nell'attuale contesto economico e finanziario;

- Sebbene la valutazione di merito del valore sia da considerarsi accurata e completa da un punto di vista sostanziale, nulla di quanto contenuto nella relazione deve essere ritenuto una promessa o una rappresentazione certa dei risultati futuri, perché rigorosamente e unicamente legata ai dati e alle informazioni ricevute ed è da ritenersi pertanto riferita e limitata alla data in cui sono state compiute le relative indagini. Inoltre, il valore previsionale medio ordinario, può anche discostarsi dal prezzo di vendita effettivamente negoziato in seguito ad un'eventuale trattativa ed è dipendente da fattori soggettivi, quali l'imprevedibile mutevole situazione del mercato e la differente capacità negoziale delle parti.

2 AREE URBANE IN SAN GIULIANO MILANESE (MI)

2.1 L'identificazione catastale

Quota 1/1 di piena proprietà di aree urbane, destinate al completamento della Via Giotto, site in San Giuliano Milanese (MI), Via Giotto, identificate a Catasto Fabbricati come segue:

- **foglio 7 mapp. 1003**, categoria F/1, consistenza 56 mq;
- **foglio 7 mapp. 1004**, categoria F/1, consistenza 895 mq;
- **foglio 7 mapp. 1006**, categoria F/1, consistenza 20 mq.

2.2 Confini

In unico corpo: mapp. 487, mapp. 1005, mapp. 1002, roggia Vettabbia, mapp. 17, fosso, mapp. 13, mapp. 129, via Giotto, mapp. 718.

2.3 Stato di possesso

Alla data del sopralluogo le u.i. risultano libere.

2.4 Accertamenti e conformità edilizia – notizie urbanistiche

Dal punto di vista urbanistico, ricevuto il Certificato di Destinazione Urbanistica dal Comune di San Giuliano Milanese (MI), le aree risultano inserite in:

Foglio 7 particella 1003

PIANO DELLE REGOLE

Azzonamento: in parte spazi bianchi e/o viabilità.

Centro abitato: in parte Centro abitato.

PIANO DEI SERVIZI

Ambiti strategici: in parte Ambito strategico dello spazio pubblico – 2 – Il parco della Vertabbia tra Civesio e Vibildone (PdS artt. 18 e 20)

Foglio 7 particella 1004

PIANO DELLE REGOLE

Azzonamento: in parte spazi bianchi e/o viabilità.

Centro abitato: in parte Centro abitato.

PIANO DEI SERVIZI

Servizi: in parte Aree verdi attrezzate – Ambito strategico dello spazio pubblico 2 (Pds artt. 8, 17, 20).

Ambiti strategici: in parte Ambito strategico dello spazio pubblico – 2 – Il parco della Vertabbia tra Civesio e Vibildone (PdS artt. 18 e 20)

Foglio 7 particella 1006

PIANO DELLE REGOLE

Azzonamento: in parte spazi bianchi e/o viabilità.

Centro abitato: in parte Centro abitato.

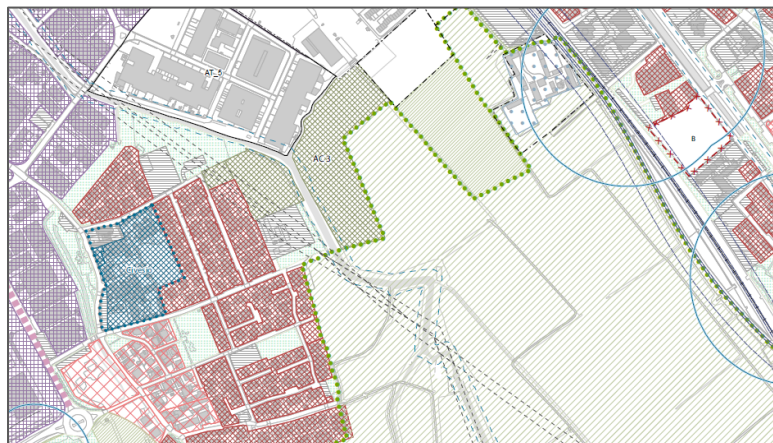
PIANO DEI SERVIZI

Servizi: in parte Aree verdi attrezzate – Ambito strategico dello spazio pubblico 2 (Pds artt. 8, 17, 20).

Ambiti strategici: in parte Ambito strategico dello spazio pubblico – 2 – Il parco della Vertabbia tra Civesio e Vibildone (PdS artt. 18 e 20).

Percorsi ciclopeditoni: in parte Percorso ciclopeditono in progetto – di scala comunale (PdS artt. 8, 20).

Stralcio tavola PR.01a – Classificazione del tessuto urbano consolidato e delle aree agricole



Legenda

Ambiti destinati all'agricoltura  Aree agricole Ordinarie - AAO [art. 27 PdR]  Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico - AAS [art. 2]  Assi viari con prevalente carattere commerciale [art. 23 c. 4 PdR]  Riorganizzazione morfologica e tipologica [art. 21 c.5 PdR]  Permessi di costruire convenzionati e Piani Attuativi [art.19 c.6 e c.7 P]  Norma Transitoria [art. 41 PdR] Ambiti della trasformazione - Disciplina del Documento di Piano  Ambiti di Trasformazione [Capo II DP]	Vincoli di tipo antropico e infrastrutturale  Area di rispetto dei pozzi pubblici  Fascia di rispetto RIP e RIM  Fascia di rispetto cimiteriale [ex art. 338 Regio Decreto 1265/1934 e R.L. 22/2003]  Fascia di rispetto stradale  Fascia di rispetto linea ferroviaria  "Distanze di prima approssimazione" (DpA) e "Aree di prima approssimazione" degli elettrodotti  Fascia di rispetto depuratori - 100 m  Rete di distribuzione gas - Tratta ad alta pressione  Fascia di rispetto rete di distribuzione gas  Rete di oleodotto  Parco Agricolo Sud Milano
--	---

Si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune.

2.5 La provenienza

Atto di compravendita del 10.11.2008 n. 33067 Repertorio Notaio Antonio Scalamogna di San Giuliano Milanese, trascritto, a Milano 2, in data 14.11.2008 ai nn. 174690/113346.

2.6 I gravami e le formalità pregiudizievoli

Alla data del 11.02.2026 i beni risultano gravati da:

- **Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione** nn. 72143/12089 del 26.05.2023 (atto del 24.05.2022 n. 3736 Repertorio
);
a favore: ' ' con sede in
contro: "LE DARSENE SRL IN LIQUIDAZIONE";
somma iscritta
somma capitale

2.7 La descrizione

Trattasi di aree urbane inedificate, necessarie per il completamento della via Giotto.

Le aree sono gravate dalle seguenti servitù già costituite:

- una servitù di passaggio pedonale e carraio per garantire l'accesso dalla strada comunale, Via Giotto, per raggiungere l'esistente cabina primaria 132/15 kV;
- una servitù di elettrodotto, fissa e inamovibile, per garantire il transito di condutture elettriche interrato a 15 kV e di altre condutture tecnologiche, anch'esse interrate, in uscita dalla cabina primaria;

- una servitù di elettrodotto, fissa ed inamovibile, per il passaggio di condutture elettriche aeree a 132 kV in uscita dalla cabina primaria.

Vista aerea



A seguire la cartografia catastale.

ESTRATTO DI MAPPA



3 TERRENI IN SAN GIULIANO MILANESE (MI)

3.1 L'identificazione catastale

Quota 1/1 di piena proprietà di terreni in San Giuliano Milanese (MI), identificati a Catasto Terreni come segue:

- **foglio 14 mapp. 9**, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, mq 17.610, RD € 161,89, RA € 172,80;
- **foglio 14 mapp. 14**, qualità BOSCO ALTO, classe U, mq 1.690, RD € 4,36, RA € 0,52;
- **foglio 14 mapp. 222**, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, mq 4.670, RD € 42,93, RA € 45,83;
- **foglio 14 mapp. 226**, qualità SEMIN IRRIG, classe 2, mq 23.610, RD € 180,46, RA € 182,90;
- **foglio 14 mapp. 227**, qualità SEMIN IRRIG, classe 2, mq 1400, RD € 10,70, RA € 10,85;
- **foglio 14 mapp. 228**, qualità SEMIN IRRIG, classe 2, mq 6.530, RD € 49,91, RA € 50,59;
- **foglio 14 mapp. 229**, qualità SEMIN IRRIG, classe 2, mq 1.300, RD € 9,94, RA € 10,07;
- **foglio 14 mapp. 231**, qualità SEMINATIVO, classe U, mq 6.250, RD € 40,35, RA € 32,28;
- **foglio 14 mapp. 232**, qualità SEMINATIVO, classe U, mq 710, RD € 4,58, RA € 3,67;
- **foglio 14 mapp. 233**, qualità SEMINATIVO, classe U, mq 3.470, RD € 22,40, RA € 17,92;
- **foglio 14 mapp. 7**, porz **AA**, qualità SEMINATIVO, classe U, mq 12, RD € 0,08, RA € 0,06;
- **foglio 14 mapp. 7**, porz **AB**, qualità BOSCO ALTO, classe U, mq 2.378, RD € 6,14, RA € 0,74;
- **foglio 14 mapp. 279**, qualità SEMINATIVO, classe U, mq 3.802, RD € 24,54, RA € 19,64 (deriva dall'ex mapp. 223) ;
- **foglio 14 mapp. 281**, qualità SEMIN IRRIG, classe 01, mq 51.120, RD € 469,94, RA € 501,62 (deriva dall'ex mapp. 224);
- **foglio 14 mapp. 283**, qualità SEMINATIVO, classe U, mq 692, RD € 4,47, RA € 3,57

(deriva dall'ex mapp. 225);

- **foglio 14 mapp. 289**, qualità SEMINATIVO, classe U, mq 1.223, RD € 7,90, RA € 6,32 (deriva dall'ex mapp. 6) .

3.2 Confini

In unico corpo, da nord in senso orario: roggia, mapp. 280, mapp. 282, mapp. 288, mapp. 289, canale, mapp. 293, mapp. 29, mapp. 230, roggia.

3.3 Stato di possesso

Alla data del sopralluogo le u.i. risultano libere.

3.4 Accertamenti e conformità edilizia – notizie urbanistiche

Dal punto di vista urbanistico, ricevuto il Certificato di Destinazione Urbanistica dal Comune di San Giuliano Milanese (MI), che si allega integralmente al presente rapporto, i terreni risultano inseriti in:

Foglio 14 particella 9

PIANO DELLE REGOLE

Azzonamento: Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico – AAS – Art. 60 PTCP MI (PdR artt. 14,25,26).

PIANO DEI SERVIZI

Parco Agricolo Sud Milano (Norme di attuazione DdP art. 12, PdR artt. 2,18,26,27,38, PdS artt. 3 e 8).

Foglio 14 particella 14

PIANO DELLE REGOLE

Azzonamento: Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico – AAS – Art. 60 PTCP MI (PdR artt. 14,25,26).

PIANO DEI SERVIZI

Parco Agricolo Sud Milano (Norme di attuazione DdP art. 12, PdR artt. 2,18,26,27,38, PdS artt. 3 e 8).

Foglio 14 particella 222

PIANO DELLE REGOLE

Azzonamento: Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico – AAS – Art. 60 PTCP MI (PdR artt. 14,25,26).

PIANO DEI SERVIZI

Parco Agricolo Sud Milano (Norme di attuazione DdP art. 12, PdR artt. 2,18,26,27,38, PdS artt. 3 e 8).

Foglio 14 particella 226

PIANO DELLE REGOLE

Azzonamento: in parte Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico – AAS – Art. 60 PTCP MI (PdR artt. 14,25,26), in parte Viabilità/area agricola.

PIANO DEI SERVIZI

Parco Agricolo Sud Milano (Norme di attuazione DdP art. 12, PdR artt. 2,18,26,27,38, PdS artt. 3 e 8).

Foglio 14 particella 227

PIANO DELLE REGOLE

Azzonamento: Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico – AAS – Art. 60 PTCP MI (PdR artt. 14,25,26).

PIANO DEI SERVIZI

Parco Agricolo Sud Milano (Norme di attuazione DdP art. 12, PdR artt. 2,18,26,27,38, PdS artt. 3 e 8).

Foglio 14 particella 228

PIANO DELLE REGOLE

Azzonamento: Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico – AAS – Art. 60 PTCP MI (PdR artt. 14,25,26).

PIANO DEI SERVIZI

Parco Agricolo Sud Milano (Norme di attuazione DdP art. 12, PdR artt. 2,18,26,27,38, PdS artt. 3 e 8).

Foglio 14 particella 229

PIANO DELLE REGOLE

Azzonamento: in parte Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico – AAS – Art. 60 PTCP MI (PdR artt. 14,25,26), in parte Viabilità/area agricola.

PIANO DEI SERVIZI

Parco Agricolo Sud Milano (Norme di attuazione DdP art. 12, PdR artt. 2,18,26,27,38, PdS artt. 3 e 8).

Foglio 14 particella 231

PIANO DELLE REGOLE

Azzonamento: Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico – AAS – Art. 60 PTCP MI (PdR artt. 14,25,26).

PIANO DEI SERVIZI

Parco Agricolo Sud Milano (Norme di attuazione DdP art. 12, PdR artt. 2,18,26,27,38, PdS artt. 3 e 8).

Foglio 14 particella 232

PIANO DELLE REGOLE

Azzonamento: Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico – AAS – Art. 60 PTCP MI (PdR artt. 14,25,26).

PIANO DEI SERVIZI

Parco Agricolo Sud Milano (Norme di attuazione DdP art. 12, PdR artt. 2,18,26,27,38, PdS artt. 3 e 8).

Foglio 14 particella 233

PIANO DELLE REGOLE

Azzonamento: Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico – AAS – Art. 60 PTCP MI (PdR artt. 14,25,26).

PIANO DEI SERVIZI

Parco Agricolo Sud Milano (Norme di attuazione DdP art. 12, PdR artt. 2,18,26,27,38, PdS artt. 3 e 8).

Foglio 14 particella 7

PIANO DELLE REGOLE

Azzonamento: In parte Spazi bianchi e/o viabilità, in parte Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico – AAS – Art. 60 PTCP MI (PdR artt. 14,25,26).

PIANO DEI SERVIZI

Servizi: in parte Ambiti di compensazione (DdP art. 8, PdR artt. 9,24, PdS artt. 17,20).

Ambiti strategici: in parte Ambito strategico dello spazio pubblico – 2 – Il parco della Vertabbia tra Civesio e Vibildone (PdS artt. 18 e 20).

Parco Agricolo Sud: in parte Parco Agricolo Sud Milano (Norme di attuazione DdP art. 12, PdR artt. 2,18,26,27,38, PdS artt. 3 e 8).

Percorsi ciclopedonali: in parte Percorso ciclopedonale in progetto – di scala comunale (PdS artt. 8, 20).

Foglio 14 particella 279

PIANO DELLE REGOLE

Azzonamento: In parte Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico – AAS – Art. 60 PTCP MI (PdR artt. 14,25,26) – In parte Superficie conica e orizzontale interna ed esterna – ENAC: Dispositivo dirigenziale n. 005/OP/MV del 15/09/2011 - In parte Superficie conica curve di isolivelli altimetrico – 20 m (160.00m) – ENAC: Dispositivo dirigenziale n. 005/OP/MV del 15/09/2011.

PIANO DEI SERVIZI

Servizi: in parte Ambiti di compensazione (DdP art. 8, PdR artt. 9,24, PdS artt. 17,20).

Parco Agricolo Sud: in parte Parco Agricolo Sud Milano (Norme di attuazione DdP art. 12, PdR artt. 2,18,26,27,38, PdS artt. 3 e 8).

Percorsi ciclopeditoni: in parte Percorso ciclopeditono in progetto – di scala comunale (PdS artt. 8, 20).

Foglio 14 particella 281

PIANO DELLE REGOLE

Azzonamento: In parte Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico – AAS – Art. 60 PTCP MI (PdR artt. 14,25,26).

PIANO DEI SERVIZI

Servizi: in parte Ambiti di compensazione (DdP art. 8, PdR artt. 9,24, PdS artt. 17,20).

Parco Agricolo Sud: in parte Parco Agricolo Sud Milano (Norme di attuazione DdP art. 12, PdR artt. 2,18,26,27,38, PdS artt. 3 e 8).

Percorsi ciclopeditoni: in parte Percorso ciclopeditono in progetto – di scala comunale (PdS artt. 8, 20).

Foglio 14 particella 283

PIANO DELLE REGOLE

Azzonamento: In parte Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico – AAS – Art. 60 PTCP MI (PdR artt. 14,25,26).

PIANO DEI SERVIZI

Servizi: in parte Ambiti di compensazione (DdP art. 8, PdR artt. 9,24, PdS artt. 17,20).

Parco Agricolo Sud: in parte Parco Agricolo Sud Milano (Norme di attuazione DdP art. 12, PdR artt. 2,18,26,27,38, PdS artt. 3 e 8).

Percorsi ciclopeditoni: in parte Percorso ciclopeditono in progetto – di scala comunale (PdS artt. 8, 20).

Foglio 14 particella 289

PIANO DELLE REGOLE

Azzonamento: In parte Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico – AAS – Art. 60 PTCP MI (PdR artt. 14,25,26), in parte Aree agricole Ordinarie – AAO (PdR artt. 14,25,27).

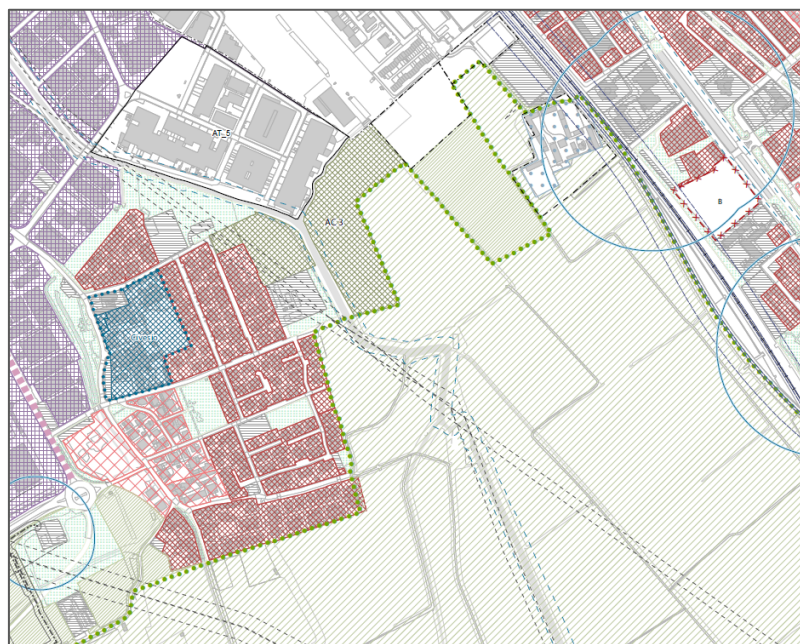
PIANO DEI SERVIZI

Servizi: in parte Ambiti di compensazione (DdP art. 8, PdR artt. 9,24, PdS artt. 17,20).

Parco Agricolo Sud: in parte Parco Agricolo Sud Milano (Norme di attuazione DdP art. 12, PdR artt. 2,18,26,27,38, PdS artt. 3 e 8).

Percorsi ciclopeditoni: in parte Percorso ciclopeditono in progetto – di scala comunale (PdS artt. 8, 20).

Stralcio tavola PR.01a – Classificazione del tessuto urbano consolidato e delle aree agricole



Legenda

Ambiti destinati all'agricoltura Aree agricole Ordinarie - AAO [art. 27 PdR] Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico - AAS [art. 2] Assi viari con prevalente carattere commerciale [art. 23 c. 4 PdR] Riorganizzazione morfologica e tipologica [art. 21 c.5 PdR] Permessi di costruire convenzionati e Piani Attuativi [art.19 c.6 e c.7 P] Norma Transitoria [art. 41 PdR] Ambiti della trasformazione - Disciplina del Documento di Piano Ambiti di Trasformazione [Capo II DP]	Vincoli di tipo antropico e infrastrutturale Area di rispetto dei pozzi pubblici Fascia di rispetto RIP e RIM Fascia di rispetto cimiteriale [ex art. 338 Regio Decreto 1265/1934 e R.L. 22/2003] Fascia di rispetto stradale Fascia di rispetto linea ferroviaria "Distanze di prima approssimazione" (DpA) e "Aree di prima approssimazione" degli elettrodotti Fascia di rispetto depuratori - 100 m Rete di distribuzione gas - Tratta ad alta pressione Fascia di rispetto rete di distribuzione gas Rete di oleodotto Parco Agricolo Sud Milano
--	---

Si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune.

3.5 La provenienza

Atto di compravendita del 27.10.2008 n. 33026 Repertorio Notaio Antonio Scalamogna di San Giuliano Milanese, trascritto, a Milano 2, in data 5.11.2008 ai nn. 167458/107887.

Atto di compravendita del 27.10.2008 n. 33029 Repertorio Notaio Antonio Scalamogna di San Giuliano Milanese, trascritto, a Milano 2, in data 5.11.2008 ai nn. 167460/107889.

3.6 I gravami e le formalità pregiudizievoli

Alla data del 11.02.2026 i beni risultano gravati da:

- **Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione** nn. 72143/12089 del 26.05.2023 (atto del 24.05.2022 n. 3736 Repertorio);

a favore: con sede in

contro: "LE DARSENE SRL IN LIQUIDAZIONE";

somma iscritta: Euro

somma capitale: Euro

Grava con esclusione dei mappali 279, 281, 283 e 289.

3.7 La descrizione

Trattasi di terreni a vacazione agricola, ricadenti nel Parco Agricolo Sud di Milano, della superficie complessiva di mq 126.467,00 posti in posizione centralmente baricentrica tra il centro urbano di San Giuliano Milanese e la frazione di Civesio. San Giuliano Milanese è un comune di circa 40.000 abitanti ed è situato a circa 15 chilometri a sud-est dal centro di Milano.

Sono terreni pianeggianti, attualmente non coltivati, in parte delimitati da corso d'acqua o da pista ciclopedonale.

Parte dei mappali 7, 279, 281 283 289 ricade, secondo l'attuale strumento di Governo del Territorio, in Ambito di Compensazione AC3 con le prescrizioni dettate dagli artt. DdP art. 8, PdR art. 9, PdR art. 24, PdS art. 17, PdS art. 20.

Considerata la particolare destinazione di dette aree che, in sintesi, potrebbero ottenere un diritto edificatorio compensativo di mq 4.500,00 di Superficie Lorda (SL), è stata inoltrata specifica richiesta di chiarimenti all'Ufficio competente del Comune di

San Giuliano Milanese (richiesta e risposta vengono integralmente allegate alla presente perizia).

L'ottenimento di detto diritto edificatorio è subordinato alla "cessione delle aree e realizzazione di una infrastruttura viaria" funzionale al collegamento tra Via Como ed il sottopasso ferroviario, con l'obbligo del "facere" a carico del soggetto attuatore privato.

Ad oggi, relativamente a tale opera da realizzare, non sono risultano redatti computi metrici estimativi o cronoprogrammi specifici: il proponente dovrà allegare proposta di Piano Attuativo con relativo piano economico e finanziario, con dimostrazione della fattibilità dell'opera accompagnata da computo metrico estimativo dettagliato.

L'art. 17 del PdS prevede inoltre che, qualora la SL venga trasferita su un'altra area privata, dovrà avvenire la cessione gratuita al Comune del 50% dell'area di atterraggio: pertanto il futuro proprietario delle aree in oggetto dovrà negoziare direttamente con i proprietari delle aree di "atterraggio" (ambiti di Rinnovo di cui all'art. 24 del PdR, ambiti di Rigenerazione Urbana e Territoriale e ambiti di Trasformazione). Tale cessione sarà oggetto di Convenzione necessaria per il perfezionamento del titolo edilizio, ovvero annotazione nel Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori di cui all'art. 11 comma 4 della Legge Regionale 12/2005.

Il Comune di San Giuliano Milanese agisce come regolatore del mercato dei diritti edificatori ma non sostiene l'onere economico per l'acquisizione delle aree di atterraggio.

La verifica della sostenibilità economica complessiva (rapporto tra costi di realizzazione della strada + cessioni e valore della SL compensativa) dovrà essere dimostrata dal proponente all'interno del piano economico finanziario allegato al Piano Attuativo o al Permesso di Costruire Convenzionato.

La lettera di chiarimenti ricevuta rileva infine che l'art. 9 comma 3 del PdR e l'art. 22 del RE consentono lo scomputo degli oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria) per le opere realizzate direttamente da privato, nei limiti dei costi sostenuti e degli oneri dovuti per l'intervento di trasformazione.

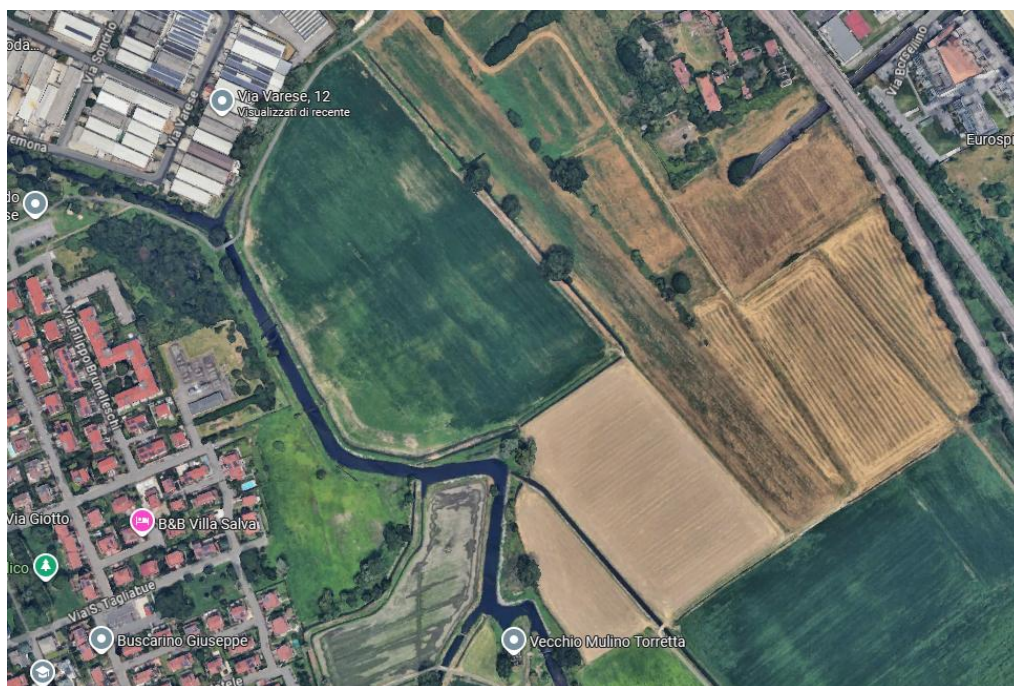
Parte dei terreni oggetto di stima risultano classificati dal Piano di Governo del Territorio del Comune di San Giuliano Milanese in ambito di compensazione AC3 con previsione di potenziale diritto edificatorio subordinato al verificarsi di una pluralità di

condizioni sospensive, tra cui: la realizzazione del collegamento viario il cui costo di esecuzione non è allo stato determinato né determinabile, nonché il trasferimento ("atterraggio") del relativo diritto edificatorio su area di proprietà privata di terzi, la cui disponibilità non è garantita né contrattualmente assicurata.

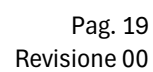
In considerazione della natura meramente potenziale e non attuale di tali previsioni urbanistiche, dell'elevato grado di incertezza che connota ciascuna delle condizioni necessarie al loro perfezionamento, e dell'impossibilità di quantificare con ragionevole affidabilità i costi e i tempi di realizzazione degli interventi presupposti, si ritiene che il relativo plusvalore edificatorio non sia suscettibile di valutazione attendibile nell'ambito della presente procedura di Liquidazione Giudiziale.

Si procederà pertanto alla stima anche di questi terreni adottando il criterio del Valore Agricolo Medio, in applicazione del principio di prudenza valutativa che deve ispirare le stime redatte in sede concorsuale, e tenuto conto che, allo stato, i beni non presentano le condizioni giuridiche e materiali necessarie per qualificarsi come aree edificabili ai fini estimativi.

Vista aerea



A seguire la cartografia catastale.



Documentazione fotografica



4 LA RICERCA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI TERRENI E DELLE AREE URBANE

La scrivente ha considerato le superfici desunte dalle visure catastali, senza procedere ad alcun tipo di rilievo.

In forza delle considerazioni espresse al precedente capitolo 3.7, si ritiene di poter prudenzialmente e convenzionalmente utilizzare “i valori agricoli medi” medi fissati dalla Commissione Provinciale Espropri per la Provincia di Milano per l’anno 2025, Regione Agraria n. 6, attribuendo alle aree urbane il valore riferito alla coltura PRATO considerate le caratteristiche riscontrate in sede di sopralluogo.

Lotto	Fog.	Mapp.	Sup. catastale mq	Qualità	Destinazione	% indicative sup. da Geoportale	Sup.per dest. mq	Valore unitario attribuito €/mq	Valore totale attribuito €	Lotti vendita terreni
1	14	9	17.610,00	SEMIN IRRIG	Ambito destinato ad attività agricola	100	17.610,00	8,14	143.345,40	516.098,40
1	14	14	1.690,00	BOSCO ALTO	Ambito destinato ad attività agricola	100	1.690,00	3,05	5.154,50	
1	14	222	4.670,00	SEMIN IRRIG	Ambito destinato ad attività agricola	100	4.670,00	8,14	38.013,80	
1	14	226	23.610,00	SEMIN IRRIG	In parte Ambito dest. ad attività agricola - In parte viabilità /agricola	100	23.610,00	8,14	192.185,40	
1	14	227	1.400,00	SEMIN IRRIG	Ambito destinato ad attività agricola	100	1.400,00	8,14	11.396,00	
1	14	228	6.530,00	SEMIN IRRIG	Ambito destinato ad attività agricola	100	6.530,00	8,14	53.154,20	
1	14	229	1.300,00	SEMIN IRRIG	In parte Ambito dest. ad attività agricola - In parte viabilità /agricola	100	1.300,00	8,14	10.582,00	

Rapporto di stima LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 592/2025

Lotto	Fog.	Mapp.	Sup. catastale mq	Qualità	Destinazione	% indicative sup. da Geoportale	Sup.per dest. mq	Valore unitario attribuito €/mq	Valore totale attribuito €	Lotti vendita terreni
1	14	231	6.250,00	SEMINATIVO	Ambito destinato ad attività agricola	100	6.250,00	5,97	37.312,50	
1	14	232	710,00	SEMINATIVO	Ambito destinato ad attività agricola	100	710,00	5,97	4.238,70	
1	14	233	3.470,00	SEMINATIVO	Ambito destinato ad attività agricola	100	3.470,00	5,97	20.715,90	
2	14	7AA	12,00	SEMINATIVO	PdR - In parte Ambito dest. ad attività agricola - In parte viabilità/agricola	73,7	1.761,43	5,97	10.515,74	468.015,93
2	14	7AB	2.378,00	BOSCO ALTO	PdS - In parte Ambito di compens. AC3	26,3	628,57	3,05	7.252,90	
2	14	279	3.802,00	SEMINATIVO	PdR - In parte Ambito dest. ad attività agricola	9	342,18	5,97	22.697,94	
					PdS - In parte Ambito di compens. AC3	91	3.459,82			
2	14	281	51.120,00	SEMIN IRRIG	PdR - In parte Ambito dest. ad attività agricola	49,8	25.457,76	8,14	416.116,80	
					PdS - In parte Ambito di compens. AC3	50,2	25.662,24			
2	14	283	692,00	SEMINATIVO	PdR - In parte Ambito dest. ad attività agricola	17,5	121,10	5,97	4.131,24	
					PdS - In parte Ambito di compens. AC3	82,5	570,90			
2	14	289	1.223,00	SEMINATIVO	PdR - In parte Ambito dest. ad attività agricola	82,2	1.005,31	5,97	7.301,31	
					PdS - In parte Ambito di compens. AC3	15,8	193,23			
Sommano mq			126.467,00	Sommano €					984.114,33	984.114,33

Al Lotto 2 viene sommato il valore attribuito alle aree urbane:

Foglio	Mapp.	Sup. Catastale mq	Valore unit. attr. €/mq	Valore tot. €
7	1003	56,00	5,97	334,32
7	1004	895,00	5,97	5.343,15
7	1006	20,00	5,97	119,40
Sommano €				5.796,87

Pertanto il valore dei due Lotti diviene:

Lotto 1

Valore attribuito..... € 516.098,40

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (es. vizi occulti) -15%- € 77.414,76

Valore arrotondato del Lotto 1 € 438.700,00

(euro quattrocentotrentottomilasettecento/00).

Lotto 2

Valore attribuito..... € 473.812,80

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (es. vizi occulti) -15%- € 71.071,92

Valore arrotondato del Lotto 2 € 402.750,00

(euro quattrocentoduemilasettecentocinquanta/00).

N.B.: Prezzi base d'asta consigliati, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità ed alla difformità della cosa venduta.

5 LE CONCLUSIONI E LA FIRMA DELLA RELAZIONE

La sottoscritta Geom. Roberta Micheli, sulla base dei sopralluoghi effettuati e delle indagini di mercato condotte, attesta che il valore delle proprietà immobiliari oggetto della presente perizia, nella disponibilità della Liquidazione Giudiziale ammonta a:

Beni immobili in capo alla Società

Lotto 1 – terreni in San Giuliano Milanese (MI) € 438.700,00

Lotto 2 – terreni e aree urbane in San Giuliano Milanese (MI) € 402.750,00

per un totale complessivo di **€ 841.450,00 (euro ottocentoquarantunomilaquattrocentocinquanta/00).**

Paladina, 4 settembre 2026

L'Esperto incaricato

(Geom. Roberta Micheli)

ALLEGATO 1 – Certificato Destinazione Urbanistica prot. n. 0011197/2026 del 26.02.2026.

ALLEGATO 2 – lettera trasmessa al Comune di San Giuliano Milanese (MI) dal Curatore con quesiti specifici in merito all’Ambito di Compensazione AC3.

ALLEGATO 3 – riscontro alla richiesta di chiarimenti ricevuto dal Comune di San Giuliano Milanese (MI).



Data 20/02/2026
Prot. 2026/0007420 del 10/02/2026

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

A richiesta dell'interessato: Micheli Roberta
c/o Domicilio digitale
Visti gli atti d'ufficio ed assunte le opportune informazioni;
Visti gli atti documentali presentati dall'istante;
Ai sensi dell'art.30 del D.P.R. 380/2001;

CERTIFICA

che i seguenti mappali:

- Foglio n. 7, mappale n. 1003;
- Foglio n. 7, mappale n. 1004;
- Foglio n. 7, mappale n. 1006;
- Foglio n. 14, mappale n. 9;
- Foglio n. 14, mappale n. 14;
- Foglio n. 14, mappale n. 222;
- Foglio n. 14, mappale n. 226;
- Foglio n. 14, mappale n. 227;
- Foglio n. 14, mappale n. 228;
- Foglio n. 14, mappale n. 229;
- Foglio n. 14, mappale n. 231;
- Foglio n. 14, mappale n. 232;
- Foglio n. 14, mappale n. 233;
- Foglio n. 14, mappale n. 7;
- Foglio n. 14, mappale n. 279;
- Foglio n. 14, mappale n. 281;
- Foglio n. 14, mappale n. 283;
- Foglio n. 14, mappale n. 289;

ricadono all'interno delle seguenti aree urbanistiche.

FOGLIO 7 PARTICELLA 1003

Comune di San Giuliano Milanese - PGT - Vigente

PIANO DELLE REGOLE

- Azzonamento
 - ◆ In parte Spazi bianchi e/o viabilità -



- Centro abitato
 - ◆ **In parte Centro abitato -**

- Distanza e area di prima approssimazione degli elettrodotti
 - ◆ **In parte 'Distanze di prima approssimazione' (DpA) e 'Aree di prima approssimazione' -**

- Piano di Gestione Rischio Alluvioni - PGRA
 - ◆ **Classe di pericolosità - Medium -**
Componente geologica Art 7

- Rispetto RIM e RIP
 - ◆ **Fascia di rispetto RIM e RIP -**

- Vincoli ENAC
 - ◆ **Superficie conica e orizzontale interna ed esterna - ENAC: Dispositivo dirigenziale n. 005/OP/MV del 15/09/2011**
Norme di attuazione - PdR Art 39

 - ◆ **Superficie conica curve di isolivelli altimetrico - 20 m (180.00m) - ENAC: Dispositivo dirigenziale n. 005/OP/MV del 15/09/2011**
Norme di attuazione - PdR Art 39

- Zonizzazione acustica
 - ◆ **Classe III - Aree di tipo misto - D.P.C.M. 14/11/1997**

DOCUMENTI DI PIANO

- Sensibilità paesaggistica
 - ◆ **Sensibilità paesistica molto alta -**

- Ambiti vallivi
 - ◆ **Ambiti vallivi -**



- Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici
 - ◆ **Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici** - D. Lgs 42/04 art. 142, comma 1, lettera c); già L. 431/85

PIANO DEI SERVIZI

- Ambiti strategici
 - ◆ **In parte Ambito strategico dello spazio pubblico - 2 - Il parco della Vertabbia tra Civesio e Vibildone**
Norme di attuazione - PdS Art 18
Norme di attuazione - PdS Art 20

COMPONENTE GEOLOGICA

- Fattibilità geologica
 - ◆ **In parte Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni - Sottoclasse 3B - Aree allagabili per eventi con TR = 100 anni. Area PGRA - Ambito territoriale RSP - P2/M**
Componente geologica Art 3
Componente geologica Art 3.1
Componente geologica Art 3.2
Componente geologica Art 3.3
Componente geologica Art 3.4
Componente geologica Art 3.5
 - ◆ **In parte Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni - Sottoclasse 4B - Aree allagabili per eventi con TR = 10 anni. Area PGRA - Ambito territoriale RSP - P3/H**
Componente geologica Art 3
Componente geologica Art 3.6
Componente geologica Art 3.7
Componente geologica Art 3.8
- Pericolosità sismica
 - ◆ **Classe Z4a - Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi**

FOGLIO 7 PARTICELLA 1004

Comune di San Giuliano Milanese - PGT - Vigente

PIANO DELLE REGOLE

- Azzonamento
 - ◆ **In parte Spazi bianchi e/o viabilità -**
- Centro abitato



◆ **In parte Centro abitato -**

- Distanza e area di prima approssimazione degli elettrodotti
 - ◆ **In parte 'Distanze di prima approssimazione' (DpA) e 'Aree di prima approssimazione' -**

- Piano di Gestione Rischio Alluvioni - PGRA
 - ◆ **Classe di pericolosità - Medium -**
Componente geologica Art 7

- Vincoli ENAC
 - ◆ **Superficie conica e orizzontale interna ed esterna - ENAC: Dispositivo dirigenziale n. 005/OP/MV del 15/09/2011**
Norme di attuazione - PdR Art 39

 - ◆ **Superficie conica curve di isolivelli altimetrico - 20 m (180.00m) - ENAC: Dispositivo dirigenziale n. 005/OP/MV del 15/09/2011**
Norme di attuazione - PdR Art 39

- Elettrodotti
 - ◆ **In parte Elettrodotti -**

- Zonizzazione acustica
 - ◆ **Classe III - Aree di tipo misto - D.P.C.M. 14/11/1997**

DOCUMENTI DI PIANO

- Sensibilità paesaggistica
 - ◆ **In parte Sensibilità paesistica alta -**

 - ◆ **In parte Sensibilità paesistica molto alta -**

- Ambiti vallivi
 - ◆ **In parte Ambiti vallivi -**



- Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici
 - ◆ **Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici** - D. Lgs 42/04 art. 142, comma 1, lettera c); già L. 431/85

PIANO DEI SERVIZI

- Servizi
 - ◆ **In parte Aree verdi attrezzate - Ambito strategico dello spazio pubblico 2**
Norme di attuazione - PdS Art 8
Norme di attuazione - PdS Art 17
Norme di attuazione - PdS Art 20
- Ambiti strategici
 - ◆ **In parte Ambito strategico dello spazio pubblico - 2 - Il parco della Vertabbia tra Civesio e Vibildone**
Norme di attuazione - PdS Art 18
Norme di attuazione - PdS Art 20

COMPONENTE GEOLOGICA

- Fattibilità geologica
 - ◆ **In parte Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni - Sottoclasse 3E - Aree con bassa soggiacenza della falda acquifera (inferiore a 3m)**
Componente geologica Art 3
Componente geologica Art 3.1
Componente geologica Art 3.2
Componente geologica Art 3.3
Componente geologica Art 3.4
Componente geologica Art 3.5
 - ◆ **In parte Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni - Sottoclasse 3B - Aree allagabili per eventi con TR = 100 anni. Area PGRA - Ambito territoriale RSP - P2/M**
Componente geologica Art 3
Componente geologica Art 3.1
Componente geologica Art 3.2
Componente geologica Art 3.3
Componente geologica Art 3.4
Componente geologica Art 3.5
- Pericolosità sismica
 - ◆ **Classe Z4a - Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi**

FOGLIO 7 PARTICELLA 1006



Comune di San Giuliano Milanese - PGT - Vigente

PIANO DELLE REGOLE

- Azzonamento
 - ◆ **In parte Spazi bianchi e/o viabilità -**

- Centro abitato
 - ◆ **In parte Centro abitato -**

- Distanza e area di prima approssimazione degli elettrodotti
 - ◆ **'Distanze di prima approssimazione' (DpA) e 'Aree di prima approssimazione' -**

- Piano di Gestione Rischio Alluvioni - PGRA
 - ◆ **Classe di pericolosità - Medium -**
Componente geologica Art 7

- Rispetto RIM e RIP
 - ◆ **In parte Fascia di rispetto RIM e RIP -**

- Vincoli ENAC
 - ◆ **In parte Superficie conica e orizzontale interna ed esterna - ENAC: Dispositivo dirigenziale n. 005/OP/MV del 15/09/2011**
Norme di attuazione - PdR Art 39

 - ◆ **In parte Superficie conica curve di isolivelli altimetrico - 20 m (180.00m) - ENAC: Dispositivo dirigenziale n. 005/OP/MV del 15/09/2011**
Norme di attuazione - PdR Art 39

- Zonizzazione acustica
 - ◆ **Classe III - Aree di tipo misto - D.P.C.M. 14/11/1997**

DOCUMENTI DI PIANO

- Sensibilità paesaggistica
 - ◆ **Sensibilità paesistica molto alta -**



- Ambiti vallivi
 - ◆ **Ambiti vallivi -**

- Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici
 - ◆ **Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici - D. Lgs 42/04 art. 142, comma 1, lettera c); già L. 431/85**

PIANO DEI SERVIZI

- Servizi
 - ◆ **In parte Aree verdi attrezzate - Ambito strategico dello spazio pubblico 2**
Norme di attuazione - PdS Art 8
Norme di attuazione - PdS Art 17
Norme di attuazione - PdS Art 20

- Ambiti strategici
 - ◆ **In parte Ambito strategico dello spazio pubblico - 2 - Il parco della Vertabbia tra Civesio e Vibildone**
Norme di attuazione - PdS Art 18
Norme di attuazione - PdS Art 20

- Percorsi ciclopedonali
 - ◆ **In parte Percorso ciclopedonale in progetto - Di scala comunale**
Norme di attuazione - PdS Art 8
Norme di attuazione - PdS Art 20

COMPONENTE GEOLOGICA

- Fattibilità geologica
 - ◆ **Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni - Sottoclasse 3B - Aree allagabili per eventi con TR = 100 anni. Area PGRA - Ambito territoriale RSP - P2/M**
Componente geologica Art 3
Componente geologica Art 3.1
Componente geologica Art 3.2
Componente geologica Art 3.3
Componente geologica Art 3.4
Componente geologica Art 3.5

- Pericolosità sismica



◆ **Classe Z4a - Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi**

FOGLIO 14 PARTICELLA 9

Comune di San Giuliano Milanese - PGT - Vigente

PIANO DELLE REGOLE

- Azzonamento
 - ◆ **Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico - AAS - Art. 60 PTCP MI**
Norme di attuazione - PdR Art 14
Norme di attuazione - PdR Art 25
Norme di attuazione - PdR Art 26
- Piano di Gestione Rischio Alluvioni - PGRA
 - ◆ **In parte Classe di pericolosità - Medium -**
Componente geologica Art 7
- Inedificabilità dalle sponde
 - ◆ **In parte Fascia di inedificabilità dalle sponde (100 m) - L.R. n.21 del 23/01/1990**
Componente geologica Art 4
Componente geologica Art 5
- Vincoli ENAC
 - ◆ **Superficie conica e orizzontale interna ed esterna - ENAC: Dispositivo dirigenziale n. 005/OP/MV del 15/09/2011**
Norme di attuazione - PdR Art 39
 - ◆ **Superficie conica curve di isolivelli altimetrico - 20 m (160.00m) - ENAC: Dispositivo dirigenziale n. 005/OP/MV del 15/09/2011**
Norme di attuazione - PdR Art 39
 - ◆ **In parte Superficie di avvicinamento - ENAC: Dispositivo dirigenziale n. 005/OP/MV del 15/09/2011**
Norme di attuazione - PdR Art 39
- Zonizzazione acustica
 - ◆ **Classe III - Aree di tipo misto - D.P.C.M. 14/11/1997**
- Idrografia superficiale
 - ◆ **In parte Reticolo di competenza privata -**



DOCUMENTI DI PIANO

- Sensibilità paesaggistica
 - ◆ **Sensibilità paesistica molto alta -**

- Ambiti vallivi
 - ◆ **Ambiti vallivi -**

- Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici
 - ◆ **In parte Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici - D. Lgs 42/04 art. 142, comma 1, lettera c); già L. 431/85**

PIANO DEI SERVIZI

- Parco Agricolo sud
 - ◆ **Parco Agricolo Sud Milano -**
Norme di attuazione - DdP Art 12
Norme di attuazione - PdR Art 2
Norme di attuazione - PdR Art 18
Norme di attuazione - PdR Art 26
Norme di attuazione - PdR Art 27
Norme di attuazione - PdR Art 38
Norme di attuazione - PdS Art 3
Norme di attuazione - PdS Art 8

COMPONENTE GEOLOGICA

- Fattibilità geologica
 - ◆ **In parte Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni - Sottoclasse 3E - Aree con bassa soggiacenza della falda acquifera (inferiore a 3m)**
Componente geologica Art 3
Componente geologica Art 3.1
Componente geologica Art 3.2
Componente geologica Art 3.3
Componente geologica Art 3.4
Componente geologica Art 3.5

 - ◆ **In parte Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni - Sottoclasse 3C - Aree con limitata capacità portante**
Componente geologica Art 3
Componente geologica Art 3.1
Componente geologica Art 3.2



Componente geologica Art 3.3
Componente geologica Art 3.4
Componente geologica Art 3.5

- ◆ **In parte Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni - Sottoclasse 3B - Aree allagabili per eventi con TR = 100 anni. Area PGRA - Ambito territoriale RSP - P2/M**

Componente geologica Art 3
Componente geologica Art 3.1
Componente geologica Art 3.2
Componente geologica Art 3.3
Componente geologica Art 3.4
Componente geologica Art 3.5

- Pericolosità sismica
 - ◆ **Classe Z4a - Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi**

FOGLIO 14 PARTICELLA 14

Comune di San Giuliano Milanese - PGT - Vigente

PIANO DELLE REGOLE

- Azzonamento
 - ◆ **Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico - AAS - Art. 60 PTCP MI**
Norme di attuazione - PdR Art 14
Norme di attuazione - PdR Art 25
Norme di attuazione - PdR Art 26
- Piano di Gestione Rischio Alluvioni - PGRA
 - ◆ **In parte Classe di pericolosità - Medium -**
Componente geologica Art 7
- Inedificabilità dalle sponde
 - ◆ **Fascia di inedificabilità dalle sponde (100 m) - L.R. n.21 del 23/01/1990**
Componente geologica Art 4
Componente geologica Art 5
- Rispetto RIM e RIP
 - ◆ **In parte Fascia di rispetto RIM e RIP -**
- Vincoli ENAC
 - ◆ **Superficie conica e orizzontale interna ed esterna - ENAC: Dispositivo dirigenziale n. 005/OP/MV del 15/09/2011**



Norme di attuazione - PdR Art 39

- ◆ **Superficie conica curve di isolivelli altimetrico - 20 m (180.00m) - ENAC: Dispositivo dirigenziale n. 005/OP/MV del 15/09/2011**

Norme di attuazione - PdR Art 39

- ◆ **In parte Superficie di avvicinamento - ENAC: Dispositivo dirigenziale n. 005/OP/MV del 15/09/2011**

Norme di attuazione - PdR Art 39

- Zonizzazione acustica
 - ◆ **Classe III - Aree di tipo misto - D.P.C.M. 14/11/1997**
- Idrografia superficiale
 - ◆ **In parte Reticolo di competenza privata -**
 - ◆ **In parte Reticolo minore -**

DOCUMENTI DI PIANO

- Sensibilità paesaggistica
 - ◆ **Sensibilità paesistica molto alta -**
- Ambiti vallivi
 - ◆ **Ambiti vallivi -**
- Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici
 - ◆ **Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici - D. Lgs 42/04 art. 142, comma 1, lettera c); già L. 431/85**

PIANO DEI SERVIZI

- Parco Agricolo sud
 - ◆ **Parco Agricolo Sud Milano -**
 - Norme di attuazione - DdP Art 12*
 - Norme di attuazione - PdR Art 2*
 - Norme di attuazione - PdR Art 18*
 - Norme di attuazione - PdR Art 26*
 - Norme di attuazione - PdR Art 27*



Norme di attuazione - PdR Art 38
Norme di attuazione - PdS Art 3
Norme di attuazione - PdS Art 8

COMPONENTE GEOLOGICA

- Fattibilità geologica
 - ◆ **In parte Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni - Sottoclasse 3E - Aree con bassa soggiacenza della falda acquifera (inferiore a 3m)**
 - Componente geologica Art 3*
 - Componente geologica Art 3.1*
 - Componente geologica Art 3.2*
 - Componente geologica Art 3.3*
 - Componente geologica Art 3.4*
 - Componente geologica Art 3.5*
 - ◆ **In parte Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni - Sottoclasse 3B - Aree allagabili per eventi con TR = 100 anni. Area PGRA - Ambito territoriale RSP - P2/M**
 - Componente geologica Art 3*
 - Componente geologica Art 3.1*
 - Componente geologica Art 3.2*
 - Componente geologica Art 3.3*
 - Componente geologica Art 3.4*
 - Componente geologica Art 3.5*
 - ◆ **In parte Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni - Sottoclasse 4B - Aree allagabili per eventi con TR = 10 anni. Area PGRA - Ambito territoriale RSP - P3/H**
 - Componente geologica Art 3*
 - Componente geologica Art 3.6*
 - Componente geologica Art 3.7*
 - Componente geologica Art 3.8*
- Pericolosità sismica
 - ◆ **Classe Z4a - Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi**

FOGLIO 14 PARTICELLA 222

Comune di San Giuliano Milanese - PGT - Vigente

PIANO DELLE REGOLE

- Azionamento
 - ◆ **Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico - AAS - Art. 60 PTCP MI**
 - Norme di attuazione - PdR Art 14*
 - Norme di attuazione - PdR Art 25*
 - Norme di attuazione - PdR Art 26*



- Vincoli ENAC
 - ◆ **In parte Superficie conica e orizzontale interna ed esterna - ENAC: Dispositivo dirigenziale n. 005/OP/MV del 15/09/2011**
Norme di attuazione - PdR Art 39
 - ◆ **In parte Superficie conica curve di isolivelli altimetrico - 20 m (160.00m) - ENAC: Dispositivo dirigenziale n. 005/OP/MV del 15/09/2011**
Norme di attuazione - PdR Art 39
- Elettrodotti
 - ◆ **In parte Elettrodotti -**
- Zonizzazione acustica
 - ◆ **Classe III - Aree di tipo misto - D.P.C.M. 14/11/1997**

DOCUMENTI DI PIANO

- Sensibilità paesaggistica
 - ◆ **Sensibilità paesistica molto alta -**
- Ambiti vallivi
 - ◆ **Ambiti vallivi -**

PIANO DEI SERVIZI

- Parco Agricolo sud
 - ◆ **Parco Agricolo Sud Milano -**
Norme di attuazione - DdP Art 12
Norme di attuazione - PdR Art 2
Norme di attuazione - PdR Art 18
Norme di attuazione - PdR Art 26
Norme di attuazione - PdR Art 27
Norme di attuazione - PdR Art 38
Norme di attuazione - PdS Art 3
Norme di attuazione - PdS Art 8

COMPONENTE GEOLOGICA



- Fattibilità geologica
 - ◆ **In parte Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni - Sottoclasse 3E - Aree con bassa soggiacenza della falda acquifera (inferiore a 3m)**
 - Componente geologica Art 3*
 - Componente geologica Art 3.1*
 - Componente geologica Art 3.2*
 - Componente geologica Art 3.3*
 - Componente geologica Art 3.4*
 - Componente geologica Art 3.5*
 - ◆ **In parte Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni - Sottoclasse 3C - Aree con limitata capacità portante**
 - Componente geologica Art 3*
 - Componente geologica Art 3.1*
 - Componente geologica Art 3.2*
 - Componente geologica Art 3.3*
 - Componente geologica Art 3.4*
 - Componente geologica Art 3.5*
- Pericolosità sismica
 - ◆ **Classe Z4a - Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi**

FOGLIO 14 PARTICELLA 226

Comune di San Giuliano Milanese - PGT - Vigente

PIANO DELLE REGOLE

- Azzonamento
 - ◆ **In parte Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico - AAS - Art. 60 PTCP MI**
 - Norme di attuazione - PdR Art 14*
 - Norme di attuazione - PdR Art 25*
 - Norme di attuazione - PdR Art 26*
 - ◆ **In parte Viabilità / area agricola -**
- Piano di Gestione Rischio Alluvioni - PGRA
 - ◆ **In parte Classe di pericolosità - Medium -**
 - Componente geologica Art 7*
- Inedificabilità dalle sponde
 - ◆ **In parte Fascia di inedificabilità dalle sponde (100 m) - L.R. n.21 del 23/01/1990**
 - Componente geologica Art 4*
 - Componente geologica Art 5*



- Vincoli ENAC
 - ◆ **Superficie conica e orizzontale interna ed esterna - ENAC: Dispositivo dirigenziale n. 005/OP/MV del 15/09/2011**
Norme di attuazione - PdR Art 39
 - ◆ **In parte Superficie conica curve di isolivelli altimetrico - 20 m (160.00m) - ENAC: Dispositivo dirigenziale n. 005/OP/MV del 15/09/2011**
Norme di attuazione - PdR Art 39
 - ◆ **In parte Superficie conica curve di isolivelli altimetrico - 20 m (180.00m) - ENAC: Dispositivo dirigenziale n. 005/OP/MV del 15/09/2011**
Norme di attuazione - PdR Art 39
 - ◆ **Superficie di avvicinamento - ENAC: Dispositivo dirigenziale n. 005/OP/MV del 15/09/2011**
Norme di attuazione - PdR Art 39
 - ◆ **In parte Superficie di salita al decollo - ENAC: Dispositivo dirigenziale n. 005/OP/MV del 15/09/2011**
Norme di attuazione - PdR Art 39
- Zonizzazione acustica
 - ◆ **Classe III - Aree di tipo misto - D.P.C.M. 14/11/1997**
- Idrografia superficiale
 - ◆ **In parte Reticolo di competenza privata -**

DOCUMENTI DI PIANO

- Sensibilità paesaggistica
 - ◆ **Sensibilità paesistica molto alta -**
- Ambiti vallivi
 - ◆ **Ambiti vallivi -**
- Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici
 - ◆ **In parte Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici - D. Lgs 42/04 art. 142, comma 1, lettera c); già L. 431/85**

PIANO DEI SERVIZI

- Parco Agricolo sud
 - ◆ **Parco Agricolo Sud Milano -**



Norme di attuazione - DdP Art 12
Norme di attuazione - PdR Art 2
Norme di attuazione - PdR Art 18
Norme di attuazione - PdR Art 26
Norme di attuazione - PdR Art 27
Norme di attuazione - PdR Art 38
Norme di attuazione - PdS Art 3
Norme di attuazione - PdS Art 8

COMPONENTE GEOLOGICA

- Fattibilità geologica
 - ◆ **In parte Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni - Sottoclasse 3E - Aree con bassa soggiacenza della falda acquifera (inferiore a 3m)**
 - Componente geologica Art 3*
 - Componente geologica Art 3.1*
 - Componente geologica Art 3.2*
 - Componente geologica Art 3.3*
 - Componente geologica Art 3.4*
 - Componente geologica Art 3.5*
 - ◆ **In parte Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni - Sottoclasse 3C - Aree con limitata capacità portante**
 - Componente geologica Art 3*
 - Componente geologica Art 3.1*
 - Componente geologica Art 3.2*
 - Componente geologica Art 3.3*
 - Componente geologica Art 3.4*
 - Componente geologica Art 3.5*
- Pericolosità sismica
 - ◆ **Classe Z4a - Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi**

FOGLIO 14 PARTICELLA 227

Comune di San Giuliano Milanese - PGT - Vigente

PIANO DELLE REGOLE

- Azzonamento
 - ◆ **Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico - AAS - Art. 60 PTCP MI**
 - Norme di attuazione - PdR Art 14*
 - Norme di attuazione - PdR Art 25*
 - Norme di attuazione - PdR Art 26*
- Inedificabilità dalle sponde
 - ◆ **In parte Fascia di inedificabilità dalle sponde (100 m) - L.R. n.21 del 23/01/1990**



Componente geologica Art 4
Componente geologica Art 5

- Vincoli ENAC
 - ◆ **Superficie conica e orizzontale interna ed esterna - ENAC: Dispositivo dirigenziale n. 005/OP/MV del 15/09/2011**
Norme di attuazione - PdR Art 39
 - ◆ **Superficie conica curve di isolivelli altimetrico - 20 m (180.00m) - ENAC: Dispositivo dirigenziale n. 005/OP/MV del 15/09/2011**
Norme di attuazione - PdR Art 39
 - ◆ **Superficie di avvicinamento - ENAC: Dispositivo dirigenziale n. 005/OP/MV del 15/09/2011**
Norme di attuazione - PdR Art 39
 - ◆ **In parte Superficie di salita al decollo - ENAC: Dispositivo dirigenziale n. 005/OP/MV del 15/09/2011**
Norme di attuazione - PdR Art 39
- Pertinenze ferroviarie
 - ◆ **In parte Fascia B di pertinenza (100 - 250 m) - D.P.R. 18/11/1998 n° 459**
- Zonizzazione acustica
 - ◆ **Classe III - Aree di tipo misto - D.P.C.M. 14/11/1997**

DOCUMENTI DI PIANO

- Sensibilità paesaggistica
 - ◆ **Sensibilità paesistica molto alta -**
- Ambiti vallivi
 - ◆ **Ambiti vallivi -**
- Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici
 - ◆ **In parte Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici - D. Lgs 42/04 art. 142, comma 1, lettera c); già L. 431/85**



PIANO DEI SERVIZI

- Parco Agricolo sud
 - ◆ **Parco Agricolo Sud Milano -**
 - Norme di attuazione - DdP Art 12*
 - Norme di attuazione - PdR Art 2*
 - Norme di attuazione - PdR Art 18*
 - Norme di attuazione - PdR Art 26*
 - Norme di attuazione - PdR Art 27*
 - Norme di attuazione - PdR Art 38*
 - Norme di attuazione - PdS Art 3*
 - Norme di attuazione - PdS Art 8*

COMPONENTE GEOLOGICA

- Fattibilità geologica
 - ◆ **In parte Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni - Sottoclasse 3E - Aree con bassa soggiacenza della falda acquifera (inferiore a 3m)**
 - Componente geologica Art 3*
 - Componente geologica Art 3.1*
 - Componente geologica Art 3.2*
 - Componente geologica Art 3.3*
 - Componente geologica Art 3.4*
 - Componente geologica Art 3.5*
 - ◆ **In parte Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni - Sottoclasse 3C - Aree con limitata capacità portante**
 - Componente geologica Art 3*
 - Componente geologica Art 3.1*
 - Componente geologica Art 3.2*
 - Componente geologica Art 3.3*
 - Componente geologica Art 3.4*
 - Componente geologica Art 3.5*
- Pericolosità sismica
 - ◆ **Classe Z4a - Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi**

FOGLIO 14 PARTICELLA 228

Comune di San Giuliano Milanese - PGT - Vigente

PIANO DELLE REGOLE

- Azzonamento
 - ◆ **Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico - AAS - Art. 60 PTCP MI**
 - Norme di attuazione - PdR Art 14*
 - Norme di attuazione - PdR Art 25*
 - Norme di attuazione - PdR Art 26*



- Inedificabilità dalle sponde
 - ◆ **In parte Fascia di inedificabilità dalle sponde (100 m) - L.R. n.21 del 23/01/1990**
Componente geologica Art 4
Componente geologica Art 5

- Vincoli ENAC
 - ◆ **Superficie conica e orizzontale interna ed esterna - ENAC: Dispositivo dirigenziale n. 005/OP/MV del 15/09/2011**
Norme di attuazione - PdR Art 39

 - ◆ **Superficie conica curve di isolivelli altimetrico - 20 m (180.00m) - ENAC: Dispositivo dirigenziale n. 005/OP/MV del 15/09/2011**
Norme di attuazione - PdR Art 39

 - ◆ **Superficie di avvicinamento - ENAC: Dispositivo dirigenziale n. 005/OP/MV del 15/09/2011**
Norme di attuazione - PdR Art 39

 - ◆ **In parte Superficie di salita al decollo - ENAC: Dispositivo dirigenziale n. 005/OP/MV del 15/09/2011**
Norme di attuazione - PdR Art 39

- Pertinenze ferroviarie
 - ◆ **In parte Fascia B di pertinenza (100 - 250 m) - D.P.R. 18/11/1998 n° 459**

- Zonizzazione acustica
 - ◆ **Classe III - Aree di tipo misto - D.P.C.M. 14/11/1997**

DOCUMENTI DI PIANO

- Sensibilità paesaggistica
 - ◆ **Sensibilità paesistica molto alta -**

- Ambiti vallivi
 - ◆ **Ambiti vallivi -**

- Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici
 - ◆ **In parte Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici - D. Lgs 42/04 art. 142, comma 1, lettera c); già L. 431/85**



PIANO DEI SERVIZI

- Parco Agricolo sud
 - ◆ **Parco Agricolo Sud Milano -**
 - Norme di attuazione - DdP Art 12*
 - Norme di attuazione - PdR Art 2*
 - Norme di attuazione - PdR Art 18*
 - Norme di attuazione - PdR Art 26*
 - Norme di attuazione - PdR Art 27*
 - Norme di attuazione - PdR Art 38*
 - Norme di attuazione - PdS Art 3*
 - Norme di attuazione - PdS Art 8*

COMPONENTE GEOLOGICA

- Fattibilità geologica
 - ◆ **In parte Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni - Sottoclasse 3E - Aree con bassa soggiacenza della falda acquifera (inferiore a 3m)**
 - Componente geologica Art 3*
 - Componente geologica Art 3.1*
 - Componente geologica Art 3.2*
 - Componente geologica Art 3.3*
 - Componente geologica Art 3.4*
 - Componente geologica Art 3.5*
 - ◆ **In parte Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni - Sottoclasse 3C - Aree con limitata capacità portante**
 - Componente geologica Art 3*
 - Componente geologica Art 3.1*
 - Componente geologica Art 3.2*
 - Componente geologica Art 3.3*
 - Componente geologica Art 3.4*
 - Componente geologica Art 3.5*
- Pericolosità sismica
 - ◆ **Classe Z4a - Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi**

FOGLIO 14 PARTICELLA 229

Comune di San Giuliano Milanese - PGT - Vigente

PIANO DELLE REGOLE

- Azionamento



- ◆ **In parte Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico - AAS - Art. 60 PTCP MI**
Norme di attuazione - PdR Art 14
Norme di attuazione - PdR Art 25
Norme di attuazione - PdR Art 26

- ◆ **In parte Viabilità / area agricola -**

- Vincoli ENAC
 - ◆ **Superficie conica e orizzontale interna ed esterna - ENAC: Dispositivo dirigenziale n. 005/OP/MV del 15/09/2011**
Norme di attuazione - PdR Art 39

 - ◆ **Superficie conica curve di isolivelli altimetrico - 20 m (180.00m) - ENAC: Dispositivo dirigenziale n. 005/OP/MV del 15/09/2011**
Norme di attuazione - PdR Art 39

 - ◆ **Superficie di avvicinamento - ENAC: Dispositivo dirigenziale n. 005/OP/MV del 15/09/2011**
Norme di attuazione - PdR Art 39

 - ◆ **In parte Superficie di salita al decollo - ENAC: Dispositivo dirigenziale n. 005/OP/MV del 15/09/2011**
Norme di attuazione - PdR Art 39

- Pertinenze ferroviarie
 - ◆ **In parte Fascia B di pertinenza (100 - 250 m) - D.P.R. 18/11/1998 n° 459**

- Zonizzazione acustica
 - ◆ **Classe III - Aree di tipo misto - D.P.C.M. 14/11/1997**

- Idrografia superficiale
 - ◆ **In parte Reticolo di competenza privata -**

DOCUMENTI DI PIANO

- Sensibilità paesaggistica
 - ◆ **Sensibilità paesistica molto alta -**

- Ambiti vallivi



◆ **Ambiti vallivi -**

- Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici
 - ◆ **In parte Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici - D. Lgs 42/04 art. 142, comma 1, lettera c); già L. 431/85**

PIANO DEI SERVIZI

- Parco Agricolo sud
 - ◆ **Parco Agricolo Sud Milano -**
 - Norme di attuazione - DdP Art 12*
 - Norme di attuazione - PdR Art 2*
 - Norme di attuazione - PdR Art 18*
 - Norme di attuazione - PdR Art 26*
 - Norme di attuazione - PdR Art 27*
 - Norme di attuazione - PdR Art 38*
 - Norme di attuazione - PdS Art 3*
 - Norme di attuazione - PdS Art 8*

COMPONENTE GEOLOGICA

- Fattibilità geologica
 - ◆ **In parte Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni - Sottoclasse 3E - Aree con bassa soggiacenza della falda acquifera (inferiore a 3m)**
 - Componente geologica Art 3*
 - Componente geologica Art 3.1*
 - Componente geologica Art 3.2*
 - Componente geologica Art 3.3*
 - Componente geologica Art 3.4*
 - Componente geologica Art 3.5*
 - ◆ **In parte Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni - Sottoclasse 3C - Aree con limitata capacità portante**
 - Componente geologica Art 3*
 - Componente geologica Art 3.1*
 - Componente geologica Art 3.2*
 - Componente geologica Art 3.3*
 - Componente geologica Art 3.4*
 - Componente geologica Art 3.5*
- Pericolosità sismica
 - ◆ **Classe Z4a - Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi**



FOGLIO 14 PARTICELLA 231

Comune di San Giuliano Milanese - PGT - Vigente

PIANO DELLE REGOLE

- Azionamento
 - ◆ **Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico - AAS - Art. 60 PTCP MI**
Norme di attuazione - PdR Art 14
Norme di attuazione - PdR Art 25
Norme di attuazione - PdR Art 26
- Piano di Gestione Rischio Alluvioni - PGRA
 - ◆ **In parte Classe di pericolosità - Medium -**
Componente geologica Art 7
- Inedificabilità dalle sponde
 - ◆ **Fascia di inedificabilità dalle sponde (100 m) - L.R. n.21 del 23/01/1990**
Componente geologica Art 4
Componente geologica Art 5
- Rispetto RIM e RIP
 - ◆ **In parte Fascia di rispetto RIM e RIP -**
- Vincoli ENAC
 - ◆ **Superficie conica e orizzontale interna ed esterna - ENAC: Dispositivo dirigenziale n. 005/OP/MV del 15/09/2011**
Norme di attuazione - PdR Art 39
 - ◆ **Superficie conica curve di isolivelli altimetrico - 20 m (180.00m) - ENAC: Dispositivo dirigenziale n. 005/OP/MV del 15/09/2011**
Norme di attuazione - PdR Art 39
 - ◆ **Superficie di avvicinamento - ENAC: Dispositivo dirigenziale n. 005/OP/MV del 15/09/2011**
Norme di attuazione - PdR Art 39
- Zonizzazione acustica
 - ◆ **Classe III - Aree di tipo misto - D.P.C.M. 14/11/1997**
- Idrografia superficiale
 - ◆ **In parte Reticolo di competenza privata -**



DOCUMENTI DI PIANO

- Sensibilità paesaggistica
 - ◆ **Sensibilità paesistica molto alta -**

- Ambiti vallivi
 - ◆ **Ambiti vallivi -**

- Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici
 - ◆ **Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici - D. Lgs 42/04 art. 142, comma 1, lettera c); già L. 431/85**

PIANO DEI SERVIZI

- Parco Agricolo sud
 - ◆ **Parco Agricolo Sud Milano -**
 - Norme di attuazione - DdP Art 12*
 - Norme di attuazione - PdR Art 2*
 - Norme di attuazione - PdR Art 18*
 - Norme di attuazione - PdR Art 26*
 - Norme di attuazione - PdR Art 27*
 - Norme di attuazione - PdR Art 38*
 - Norme di attuazione - PdS Art 3*
 - Norme di attuazione - PdS Art 8*

COMPONENTE GEOLOGICA

- Fattibilità geologica
 - ◆ **In parte Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni - Sottoclasse 3E - Aree con bassa soggiacenza della falda acquifera (inferiore a 3m)**
 - Componente geologica Art 3*
 - Componente geologica Art 3.1*
 - Componente geologica Art 3.2*
 - Componente geologica Art 3.3*
 - Componente geologica Art 3.4*
 - Componente geologica Art 3.5*

 - ◆ **In parte Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni - Sottoclasse 3B - Aree allagabili per eventi con TR = 100 anni. Area PGRA - Ambito territoriale RSP - P2/M**
 - Componente geologica Art 3*



Componente geologica Art 3.1
Componente geologica Art 3.2
Componente geologica Art 3.3
Componente geologica Art 3.4
Componente geologica Art 3.5

- Pericolosità sismica
 - ◆ **Classe Z4a - Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi**

FOGLIO 14 PARTICELLA 232

Comune di San Giuliano Milanese - PGT - Vigente

PIANO DELLE REGOLE

- Azionamento
 - ◆ **Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico - AAS - Art. 60 PTCP MI**
Norme di attuazione - PdR Art 14
Norme di attuazione - PdR Art 25
Norme di attuazione - PdR Art 26
- Distanza e area di prima approssimazione degli elettrodotti
 - ◆ **In parte 'Distanze di prima approssimazione' (DpA) e 'Aree di prima approssimazione' -**
- Inedificabilità dalle sponde
 - ◆ **Fascia di inedificabilità dalle sponde (100 m) - L.R. n.21 del 23/01/1990**
Componente geologica Art 4
Componente geologica Art 5
- Vincoli ENAC
 - ◆ **Superficie conica e orizzontale interna ed esterna - ENAC: Dispositivo dirigenziale n. 005/OP/MV del 15/09/2011**
Norme di attuazione - PdR Art 39
 - ◆ **Superficie conica curve di isolivelli altimetrico - 20 m (180.00m) - ENAC: Dispositivo dirigenziale n. 005/OP/MV del 15/09/2011**
Norme di attuazione - PdR Art 39
 - ◆ **Superficie di avvicinamento - ENAC: Dispositivo dirigenziale n. 005/OP/MV del 15/09/2011**
Norme di attuazione - PdR Art 39
- Zonizzazione acustica
 - ◆ **Classe III - Aree di tipo misto - D.P.C.M. 14/11/1997**



- Idrografia superficiale
 - ◆ **In parte Reticolo di competenza privata -**

DOCUMENTI DI PIANO

- Sensibilità paesaggistica
 - ◆ **Sensibilità paesistica molto alta -**
- Ambiti vallivi
 - ◆ **Ambiti vallivi -**
- Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici
 - ◆ **Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici - D. Lgs 42/04 art. 142, comma 1, lettera c); già L. 431/85**

PIANO DEI SERVIZI

- Parco Agricolo sud
 - ◆ **Parco Agricolo Sud Milano -**
 - Norme di attuazione - DdP Art 12*
 - Norme di attuazione - PdR Art 2*
 - Norme di attuazione - PdR Art 18*
 - Norme di attuazione - PdR Art 26*
 - Norme di attuazione - PdR Art 27*
 - Norme di attuazione - PdR Art 38*
 - Norme di attuazione - PdS Art 3*
 - Norme di attuazione - PdS Art 8*

COMPONENTE GEOLOGICA

- Fattibilità geologica
 - ◆ **In parte Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni - Sottoclasse 3E - Aree con bassa soggiacenza della falda acquifera (inferiore a 3m)**
 - Componente geologica Art 3*
 - Componente geologica Art 3.1*
 - Componente geologica Art 3.2*
 - Componente geologica Art 3.3*
 - Componente geologica Art 3.4*



Componente geologica Art 3.5

- ◆ **In parte Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni - Sottoclasse 3B - Aree allagabili per eventi con TR = 100 anni. Area PGRA - Ambito territoriale RSP - P2/M**

Componente geologica Art 3
Componente geologica Art 3.1
Componente geologica Art 3.2
Componente geologica Art 3.3
Componente geologica Art 3.4
Componente geologica Art 3.5

- Pericolosità sismica
 - ◆ **Classe Z4a - Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi**

FOGLIO 14 PARTICELLA 233

Comune di San Giuliano Milanese - PGT - Vigente

PIANO DELLE REGOLE

- Azzonamento
 - ◆ **Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico - AAS - Art. 60 PTCP MI**
Norme di attuazione - PdR Art 14
Norme di attuazione - PdR Art 25
Norme di attuazione - PdR Art 26
- Distanza e area di prima approssimazione degli elettrodotti
 - ◆ **In parte 'Distanze di prima approssimazione' (DpA) e 'Aree di prima approssimazione' -**
- Piano di Gestione Rischio Alluvioni - PGRA
 - ◆ **In parte Classe di pericolosità - Medium -**
Componente geologica Art 7
- Inedificabilità dalle sponde
 - ◆ **In parte Fascia di inedificabilità dalle sponde (100 m) - L.R. n.21 del 23/01/1990**
Componente geologica Art 4
Componente geologica Art 5
- Vincoli ENAC
 - ◆ **Superficie conica e orizzontale interna ed esterna - ENAC: Dispositivo dirigenziale n. 005/OP/MV del 15/09/2011**
Norme di attuazione - PdR Art 39
 - ◆ **Superficie conica curve di isolivelli altimetrico - 20 m (180.00m) - ENAC: Dispositivo dirigenziale n.**



005/OP/MV del 15/09/2011

Norme di attuazione - PdR Art 39

◆ **Superficie di avvicinamento - ENAC: Dispositivo dirigenziale n. 005/OP/MV del 15/09/2011**

Norme di attuazione - PdR Art 39

- Elettrodotti
 - ◆ **In parte Elettrodotti -**

- Zonizzazione acustica
 - ◆ **Classe III - Aree di tipo misto - D.P.C.M. 14/11/1997**

- Idrografia superficiale
 - ◆ **In parte Reticolo di competenza privata -**

DOCUMENTI DI PIANO

- Sensibilità paesaggistica
 - ◆ **Sensibilità paesistica molto alta -**

- Ambiti vallivi
 - ◆ **Ambiti vallivi -**

- Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici
 - ◆ **Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici - D. Lgs 42/04 art. 142, comma 1, lettera c); già L. 431/85**

PIANO DEI SERVIZI

- Parco Agricolo sud
 - ◆ **Parco Agricolo Sud Milano -**
Norme di attuazione - DdP Art 12
Norme di attuazione - PdR Art 2
Norme di attuazione - PdR Art 18
Norme di attuazione - PdR Art 26
Norme di attuazione - PdR Art 27



Norme di attuazione - PdR Art 38
Norme di attuazione - PdS Art 3
Norme di attuazione - PdS Art 8

COMPONENTE GEOLOGICA

- Fattibilità geologica
 - ◆ **In parte Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni - Sottoclasse 3E - Aree con bassa soggiacenza della falda acquifera (inferiore a 3m)**
Componente geologica Art 3
Componente geologica Art 3.1
Componente geologica Art 3.2
Componente geologica Art 3.3
Componente geologica Art 3.4
Componente geologica Art 3.5
 - ◆ **In parte Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni - Sottoclasse 3B - Aree allagabili per eventi con TR = 100 anni. Area PGRA - Ambito territoriale RSP - P2/M**
Componente geologica Art 3
Componente geologica Art 3.1
Componente geologica Art 3.2
Componente geologica Art 3.3
Componente geologica Art 3.4
Componente geologica Art 3.5
- Pericolosità sismica
 - ◆ **Classe Z4a - Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi**

FOGLIO 14 PARTICELLA 7

Comune di San Giuliano Milanese - PGT - Vigente

PIANO DELLE REGOLE

- Azzonamento
 - ◆ **In parte Spazi bianchi e/o viabilità -**
 - ◆ **In parte Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico - AAS - Art. 60 PTCP MI**
Norme di attuazione - PdR Art 14
Norme di attuazione - PdR Art 25
Norme di attuazione - PdR Art 26
- Centro abitato
 - ◆ **In parte Centro abitato -**



- Distanza e area di prima approssimazione degli elettrodotti
 - ◆ **In parte 'Distanze di prima approssimazione' (DpA) e 'Aree di prima approssimazione' -**

- Piano di Gestione Rischio Alluvioni - PGRA
 - ◆ **Classe di pericolosità - Medium -**
Componente geologica Art 7

- Inedificabilità dalle sponde
 - ◆ **In parte Fascia di inedificabilità dalle sponde (100 m) - L.R. n.21 del 23/01/1990**
Componente geologica Art 4
Componente geologica Art 5

- Rispetto RIM e RIP
 - ◆ **In parte Fascia di rispetto RIM e RIP -**

- Vincoli ENAC
 - ◆ **Superficie conica e orizzontale interna ed esterna - ENAC: Dispositivo dirigenziale n. 005/OP/MV del 15/09/2011**
Norme di attuazione - PdR Art 39

 - ◆ **In parte Superficie conica curve di isolivelli altimetrico - 20 m (160.00m) - ENAC: Dispositivo dirigenziale n. 005/OP/MV del 15/09/2011**
Norme di attuazione - PdR Art 39

 - ◆ **In parte Superficie conica curve di isolivelli altimetrico - 20 m (180.00m) - ENAC: Dispositivo dirigenziale n. 005/OP/MV del 15/09/2011**
Norme di attuazione - PdR Art 39

 - ◆ **In parte Superficie di avvicinamento - ENAC: Dispositivo dirigenziale n. 005/OP/MV del 15/09/2011**
Norme di attuazione - PdR Art 39

- Elettrodotti
 - ◆ **In parte Elettrodotti -**

- Zonizzazione acustica
 - ◆ **Classe III - Aree di tipo misto - D.P.C.M. 14/11/1997**



- Idrografia superficiale
 - ◆ **In parte Reticolo di competenza privata -**

DOCUMENTI DI PIANO

- Sensibilità paesaggistica
 - ◆ **Sensibilità paesistica molto alta -**
- Ambiti vallivi
 - ◆ **Ambiti vallivi -**
- Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici
 - ◆ **Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici - D. Lgs 42/04 art. 142, comma 1, lettera c); già L. 431/85**

PIANO DEI SERVIZI

- Servizi
 - ◆ **In parte Ambiti di compensazione -**
Norme di attuazione - DdP Art 8
Norme di attuazione - PdR Art 9
Norme di attuazione - PdR Art 24
Norme di attuazione - PdS Art 17
Norme di attuazione - PdS Art 20
- Ambiti strategici
 - ◆ **In parte Ambito strategico dello spazio pubblico - 2 - Il parco della Vertabbia tra Civesio e Vibildone**
Norme di attuazione - PdS Art 18
Norme di attuazione - PdS Art 20
- Parco Agricolo sud
 - ◆ **In parte Parco Agricolo Sud Milano -**
Norme di attuazione - DdP Art 12
Norme di attuazione - PdR Art 2
Norme di attuazione - PdR Art 18
Norme di attuazione - PdR Art 26
Norme di attuazione - PdR Art 27



Norme di attuazione - PdR Art 38
Norme di attuazione - PdS Art 3
Norme di attuazione - PdS Art 8

- Percorsi ciclopeditali
 - ◆ **In parte Percorso ciclopeditale in progetto - Di scala comunale**
Norme di attuazione - PdS Art 8
Norme di attuazione - PdS Art 20

COMPONENTE GEOLOGICA

- Fattibilità geologica
 - ◆ **In parte Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni - Sottoclasse 3B - Aree allagabili per eventi con TR = 100 anni. Area PGRA - Ambito territoriale RSP - P2/M**
Componente geologica Art 3
Componente geologica Art 3.1
Componente geologica Art 3.2
Componente geologica Art 3.3
Componente geologica Art 3.4
Componente geologica Art 3.5
 - ◆ **In parte Classe 4 - Fattibilità con gravii limitazioni - Sottoclasse 4B - Aree allagabili per eventi con TR = 10 anni. Area PGRA - Ambito territoriale RSP - P3/H**
Componente geologica Art 3
Componente geologica Art 3.6
Componente geologica Art 3.7
Componente geologica Art 3.8
- Pericolosità sismica
 - ◆ **Classe Z4a - Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi**

FOGLIO 14 PARTICELLA 279

Comune di San Giuliano Milanese - PGT - Vigente

PIANO DELLE REGOLE

- Azionamento
 - ◆ **In parte Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico - AAS - Art. 60 PTCP MI**
Norme di attuazione - PdR Art 14
Norme di attuazione - PdR Art 25
Norme di attuazione - PdR Art 26
- Vincoli ENAC



- ◆ **In parte Superficie conica e orizzontale interna ed esterna - ENAC: Dispositivo dirigenziale n. 005/OP/MV del 15/09/2011**

Norme di attuazione - PdR Art 39

- ◆ **In parte Superficie conica curve di isolivelli altimetrico - 20 m (160.00m) - ENAC: Dispositivo dirigenziale n. 005/OP/MV del 15/09/2011**

Norme di attuazione - PdR Art 39

- Zonizzazione acustica
 - ◆ **Classe III - Aree di tipo misto - D.P.C.M. 14/11/1997**

- Idrografia superficiale
 - ◆ **In parte Reticolo di competenza privata -**

- Viabilità di progetto
 - ◆ **In parte Viabilità di progetto -**

DOCUMENTI DI PIANO

- Sensibilità paesaggistica
 - ◆ **Sensibilità paesistica molto alta -**

- Ambiti vallivi
 - ◆ **Ambiti vallivi -**

PIANO DEI SERVIZI

- Servizi
 - ◆ **In parte Ambiti di compensazione -**
 - Norme di attuazione - DdP Art 8*
 - Norme di attuazione - PdR Art 9*
 - Norme di attuazione - PdR Art 24*
 - Norme di attuazione - PdS Art 17*
 - Norme di attuazione - PdS Art 20*

- Parco Agricolo sud



◆ **In parte Parco Agricolo Sud Milano -**

Norme di attuazione - DdP Art 12

Norme di attuazione - PdR Art 2

Norme di attuazione - PdR Art 18

Norme di attuazione - PdR Art 26

Norme di attuazione - PdR Art 27

Norme di attuazione - PdR Art 38

Norme di attuazione - PdS Art 3

Norme di attuazione - PdS Art 8

• Percorsi ciclopeditali

◆ **In parte Percorso ciclopeditale in progetto - Di scala comunale**

Norme di attuazione - PdS Art 8

Norme di attuazione - PdS Art 20

COMPONENTE GEOLOGICA

• Fattibilità geologica

◆ **In parte Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni - Sottoclasse 3E - Aree con bassa soggiacenza della falda acquifera (inferiore a 3m)**

Componente geologica Art 3

Componente geologica Art 3.1

Componente geologica Art 3.2

Componente geologica Art 3.3

Componente geologica Art 3.4

Componente geologica Art 3.5

◆ **In parte Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni - Sottoclasse 3C - Aree con limitata capacità portante**

Componente geologica Art 3

Componente geologica Art 3.1

Componente geologica Art 3.2

Componente geologica Art 3.3

Componente geologica Art 3.4

Componente geologica Art 3.5

• Pericolosità sismica

◆ **Classe Z4a - Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi**

FOGLIO 14 PARTICELLA 281

Comune di San Giuliano Milanese - PGT - Vigente

PIANO DELLE REGOLE

• Azionamento



- ◆ **In parte Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico - AAS - Art. 60 PTCP MI**
 - Norme di attuazione - PdR Art 14*
 - Norme di attuazione - PdR Art 25*
 - Norme di attuazione - PdR Art 26*
- Piano di Gestione Rischio Alluvioni - PGRA
 - ◆ **In parte Classe di pericolosità - Medium -**
 - Componente geologica Art 7*
- Inedificabilità dalle sponde
 - ◆ **In parte Fascia di inedificabilità dalle sponde (100 m) - L.R. n.21 del 23/01/1990**
 - Componente geologica Art 4*
 - Componente geologica Art 5*
- Rispetto RIM e RIP
 - ◆ **In parte Fascia di rispetto RIM e RIP -**
- Vincoli ENAC
 - ◆ **In parte Superficie conica e orizzontale interna ed esterna - ENAC: Dispositivo dirigenziale n. 005/OP/MV del 15/09/2011**
 - Norme di attuazione - PdR Art 39*
 - ◆ **In parte Superficie conica curve di isolivelli altimetrico - 20 m (160.00m) - ENAC: Dispositivo dirigenziale n. 005/OP/MV del 15/09/2011**
 - Norme di attuazione - PdR Art 39*
 - ◆ **In parte Superficie conica curve di isolivelli altimetrico - 20 m (180.00m) - ENAC: Dispositivo dirigenziale n. 005/OP/MV del 15/09/2011**
 - Norme di attuazione - PdR Art 39*
 - ◆ **In parte Superficie di avvicinamento - ENAC: Dispositivo dirigenziale n. 005/OP/MV del 15/09/2011**
 - Norme di attuazione - PdR Art 39*
- Elettrodotti
 - ◆ **In parte Elettrodotti -**
- Zonizzazione acustica
 - ◆ **Classe III - Aree di tipo misto - D.P.C.M. 14/11/1997**



- Idrografia superficiale
 - ◆ **In parte Reticolo di competenza privata -**

- Viabilità di progetto
 - ◆ **In parte Viabilità di progetto -**

DOCUMENTI DI PIANO

- Sensibilità paesaggistica
 - ◆ **Sensibilità paesistica molto alta -**
- Ambiti vallivi
 - ◆ **Ambiti vallivi -**
- Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici
 - ◆ **In parte Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici - D. Lgs 42/04 art. 142, comma 1, lettera c); già L. 431/85**

PIANO DEI SERVIZI

- Servizi
 - ◆ **In parte Ambiti di compensazione -**
 - Norme di attuazione - DdP Art 8*
 - Norme di attuazione - PdR Art 9*
 - Norme di attuazione - PdR Art 24*
 - Norme di attuazione - PdS Art 17*
 - Norme di attuazione - PdS Art 20*
- Parco Agricolo sud
 - ◆ **In parte Parco Agricolo Sud Milano -**
 - Norme di attuazione - DdP Art 12*
 - Norme di attuazione - PdR Art 2*
 - Norme di attuazione - PdR Art 18*
 - Norme di attuazione - PdR Art 26*
 - Norme di attuazione - PdR Art 27*
 - Norme di attuazione - PdR Art 38*
 - Norme di attuazione - PdS Art 3*



Norme di attuazione - PdS Art 8

- Percorsi ciclopeditoni
 - ◆ **In parte Percorso ciclopeditone in progetto - Di scala comunale**
Norme di attuazione - PdS Art 8
Norme di attuazione - PdS Art 20

COMPONENTE GEOLOGICA

- Fattibilità geologica
 - ◆ **In parte Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni - Sottoclasse 3E - Aree con bassa soggiacenza della falda acquifera (inferiore a 3m)**
Componente geologica Art 3
Componente geologica Art 3.1
Componente geologica Art 3.2
Componente geologica Art 3.3
Componente geologica Art 3.4
Componente geologica Art 3.5
 - ◆ **In parte Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni - Sottoclasse 3C - Aree con limitata capacità portante**
Componente geologica Art 3
Componente geologica Art 3.1
Componente geologica Art 3.2
Componente geologica Art 3.3
Componente geologica Art 3.4
Componente geologica Art 3.5
 - ◆ **In parte Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni - Sottoclasse 3B - Aree allagabili per eventi con TR = 100 anni. Area PGRA - Ambito territoriale RSP - P2/M**
Componente geologica Art 3
Componente geologica Art 3.1
Componente geologica Art 3.2
Componente geologica Art 3.3
Componente geologica Art 3.4
Componente geologica Art 3.5
- Pericolosità sismica
 - ◆ **Classe Z4a - Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi**

FOGLIO 14 PARTICELLA 283

Comune di San Giuliano Milanese - PGT - Vigente

PIANO DELLE REGOLE



- Azionamento
 - ◆ **In parte Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico - AAS - Art. 60 PTCP MI**
Norme di attuazione - PdR Art 14
Norme di attuazione - PdR Art 25
Norme di attuazione - PdR Art 26
- Vincoli ENAC
 - ◆ **In parte Superficie conica e orizzontale interna ed esterna - ENAC: Dispositivo dirigenziale n. 005/OP/MV del 15/09/2011**
Norme di attuazione - PdR Art 39
 - ◆ **In parte Superficie conica curve di isolivelli altimetrico - 20 m (160.00m) - ENAC: Dispositivo dirigenziale n. 005/OP/MV del 15/09/2011**
Norme di attuazione - PdR Art 39
- Zonizzazione acustica
 - ◆ **In parte Classe III - Aree di tipo misto - D.P.C.M. 14/11/1997**
- Idrografia superficiale
 - ◆ **In parte Reticolo di competenza privata -**
- Viabilità di progetto
 - ◆ **In parte Viabilità di progetto -**

DOCUMENTI DI PIANO

- Sensibilità paesaggistica
 - ◆ **In parte Sensibilità paesistica molto alta -**
- Ambiti vallivi
 - ◆ **In parte Ambiti vallivi -**

PIANO DEI SERVIZI

- Servizi



◆ **In parte Ambiti di compensazione -**

Norme di attuazione - DdP Art 8

Norme di attuazione - PdR Art 9

Norme di attuazione - PdR Art 24

Norme di attuazione - PdS Art 17

Norme di attuazione - PdS Art 20

● Parco Agricolo sud

◆ **In parte Parco Agricolo Sud Milano -**

Norme di attuazione - DdP Art 12

Norme di attuazione - PdR Art 2

Norme di attuazione - PdR Art 18

Norme di attuazione - PdR Art 26

Norme di attuazione - PdR Art 27

Norme di attuazione - PdR Art 38

Norme di attuazione - PdS Art 3

Norme di attuazione - PdS Art 8

● Percorsi ciclopeditali

◆ **In parte Percorso ciclopeditale in progetto - Di scala comunale**

Norme di attuazione - PdS Art 8

Norme di attuazione - PdS Art 20

COMPONENTE GEOLOGICA

● Fattibilità geologica

◆ **In parte Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni - Sottoclasse 3E - Aree con bassa soggiacenza della falda acquifera (inferiore a 3m)**

Componente geologica Art 3

Componente geologica Art 3.1

Componente geologica Art 3.2

Componente geologica Art 3.3

Componente geologica Art 3.4

Componente geologica Art 3.5

◆ **In parte Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni - Sottoclasse 3C - Aree con limitata capacità portante**

Componente geologica Art 3

Componente geologica Art 3.1

Componente geologica Art 3.2

Componente geologica Art 3.3

Componente geologica Art 3.4

Componente geologica Art 3.5

● Pericolosità sismica

◆ **In parte Classe Z4a - Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi**



FOGLIO 14 PARTICELLA 289

Comune di San Giuliano Milanese - PGT - Vigente

PIANO DELLE REGOLE

- Azzonamento
 - ◆ **In parte Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico - AAS - Art. 60 PTCP MI**
Norme di attuazione - PdR Art 14
Norme di attuazione - PdR Art 25
Norme di attuazione - PdR Art 26
 - ◆ **In parte Aree agricole Ordinarie - AAO -**
Norme di attuazione - PdR Art 14
Norme di attuazione - PdR Art 25
Norme di attuazione - PdR Art 27
- Vincoli ENAC
 - ◆ **In parte Superficie conica e orizzontale interna ed esterna - ENAC: Dispositivo dirigenziale n. 005/OP/MV del 15/09/2011**
Norme di attuazione - PdR Art 39
 - ◆ **In parte Superficie conica curve di isolivelli altimetrico - 20 m (160.00m) - ENAC: Dispositivo dirigenziale n. 005/OP/MV del 15/09/2011**
Norme di attuazione - PdR Art 39
 - ◆ **In parte Superficie di avvicinamento - ENAC: Dispositivo dirigenziale n. 005/OP/MV del 15/09/2011**
Norme di attuazione - PdR Art 39
- Elettrodotti
 - ◆ **In parte Elettrodotti -**
- Zonizzazione acustica
 - ◆ **Classe III - Aree di tipo misto - D.P.C.M. 14/11/1997**
- Idrografia superficiale
 - ◆ **In parte Reticolo di competenza privata -**
- Viabilità di progetto
 - ◆ **In parte Viabilità di progetto -**



DOCUMENTI DI PIANO

- Sensibilità paesaggistica
 - ◆ **Sensibilità paesistica molto alta -**

- Ambiti vallivi
 - ◆ **In parte Ambiti vallivi -**

- Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici
 - ◆ **In parte Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici - D. Lgs 42/04 art. 142, comma 1, lettera c); già L. 431/85**

PIANO DEI SERVIZI

- Servizi
 - ◆ **In parte Ambiti di compensazione -**
 - Norme di attuazione - DdP Art 8*
 - Norme di attuazione - PdR Art 9*
 - Norme di attuazione - PdR Art 24*
 - Norme di attuazione - PdS Art 17*
 - Norme di attuazione - PdS Art 20*

- Parco Agricolo sud
 - ◆ **In parte Parco Agricolo Sud Milano -**
 - Norme di attuazione - DdP Art 12*
 - Norme di attuazione - PdR Art 2*
 - Norme di attuazione - PdR Art 18*
 - Norme di attuazione - PdR Art 26*
 - Norme di attuazione - PdR Art 27*
 - Norme di attuazione - PdR Art 38*
 - Norme di attuazione - PdS Art 3*
 - Norme di attuazione - PdS Art 8*

- Percorsi ciclopeditoni
 - ◆ **In parte Percorso ciclopeditone in progetto - Di scala comunale**
 - Norme di attuazione - PdS Art 8*
 - Norme di attuazione - PdS Art 20*

COMPONENTE GEOLOGICA

- Fattibilità geologica



◆ **In parte Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni - Sottoclasse 3E - Aree con bassa soggiaceza della falda acquifera (inferiore a 3m)**

Componente geologica Art 3
Componente geologica Art 3.1
Componente geologica Art 3.2
Componente geologica Art 3.3
Componente geologica Art 3.4
Componente geologica Art 3.5

◆ **In parte Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni - Sottoclasse 3C - Aree con limitata capacità portante**

Componente geologica Art 3
Componente geologica Art 3.1
Componente geologica Art 3.2
Componente geologica Art 3.3
Componente geologica Art 3.4
Componente geologica Art 3.5

● Pericolosità sismica

◆ **Classe Z4a - Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi**

Rilasciato in bollo per gli usi consentiti ai sensi dell'art. 30 del D.P.R 380/2001; il presente certificato conserva validità per un anno dalla data di rilascio se non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Su questo certificato di n° 18 mappali si applicano €300,00 per diritti di segreteria (delibera G.C. n° 169 del 09.11.2023).

San Giuliano Milanese, 16/02/2026

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Busnelli Matteo Marco

Documento firmato digitalmente

Settore Tecnico e Sviluppo del Territorio e Attività Produttive

Responsabile del procedimento Matteo Busnelli – tel.: 0298207294

Pratica trattata da: Giusto Cristian Leonardo

Email: cristiangiusto@comune.sangiulianomilanese.mi.it - tel.: 0298207320

I dati acquisiti saranno trattati in conformità alla normativa vigente sulla Privacy (Decreto Legislativo 30/06/2003, n. 196).

FRANCESCO PAOLO PATI
DOTTORE COMMERCIALISTA - REVISORE LEGALE
CONSULENTE TECNICO TRIBUNALE DI MILANO

Spett.le
Comune di San Giuliano Milanese
Ufficio Tecnico
PEC comune.sangiulianomilanese@cert.legalmail.it

Comunicazione a mezzo mail pec

OGGETTO: Le Darsene S.r.l. in liquidazione con sede legale in Milano, Via Larga n. 8 - Codice Fiscale 09867240153, in persona del legale rappresentante nato a il codice fiscale Tribunale di procedura di liquidazione giudiziale n. 592/2025 R.G., dichiarata in data 16 ottobre 2025 (pubbl. 18 ottobre 2025 ed iscritta al Registro delle Imprese 24 ottobre 2025) – Giudice Delegato Dott.ssa Rosa Grippo – Curatore Dott. Francesco Paolo Pati.

Il sottoscritto Francesco Paolo Pati, Curatore nominato dal Tribunale di Milano per la Liquidazione Giudiziale n. 592/2025 Le Darsene S.r.l. in Liquidazione, proprietaria in quota di 1/1 dei seguenti terreni siti in San Giuliano Milanese (MI):

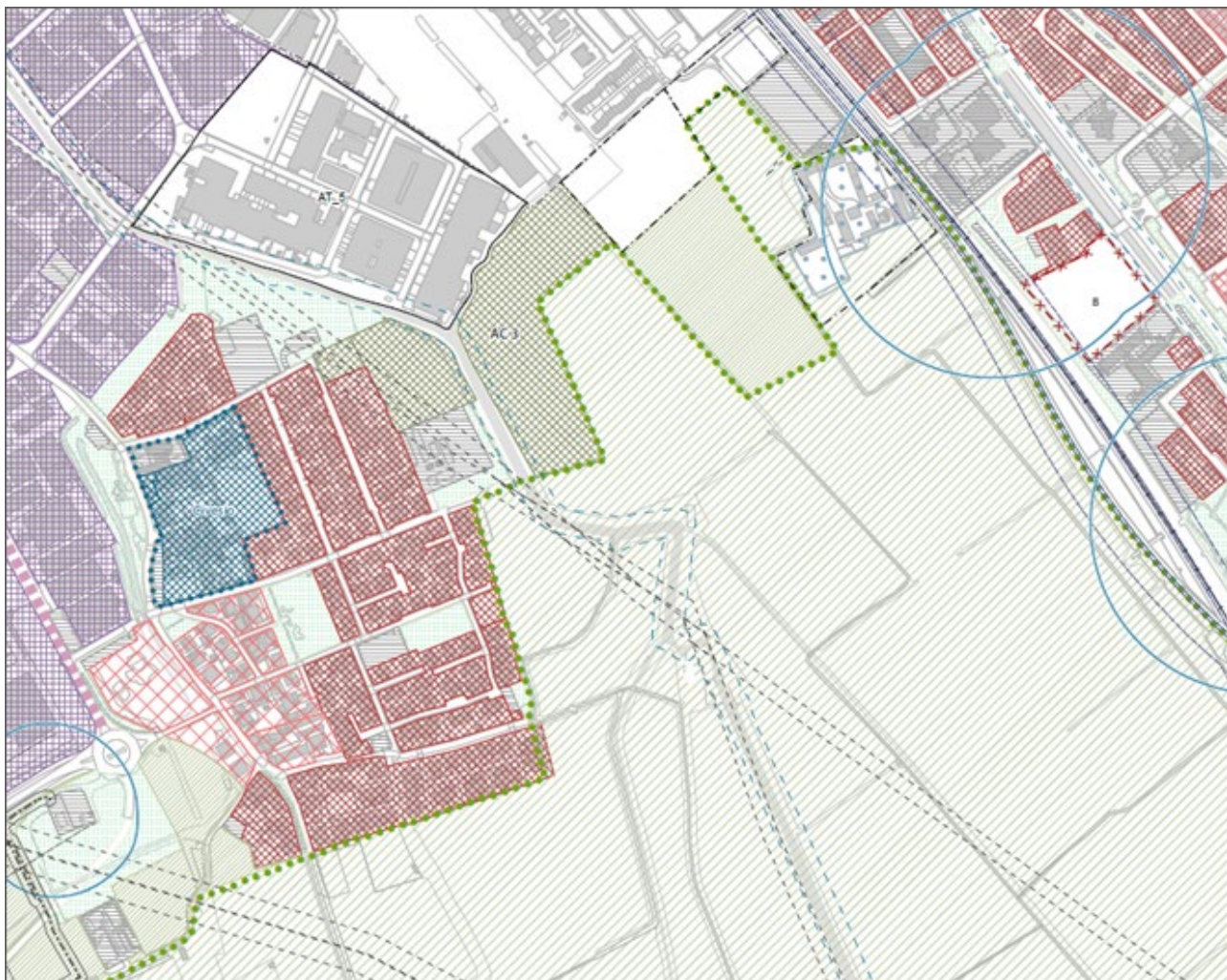
- CT, **foglio 14 mapp. 7**, porz AA qualità SEMINATIVO, classe U, mq 12, RD € 0,08, RA € 0,06, porz AB qualità BOSCO ALTO, classe U, mq 2.378, RD € 6,14, RA € 0,74;
- CT, **foglio 14 mapp. 279**, qualità SEMINATIVO, classe U, mq 3.802, RD € 24,54, RA € 19,64 (deriva dall'ex mapp. 223) ;
- CT, **foglio 14 mapp. 281**, qualità SEMIN IRRIG, classe 01, mq 51.120, RD € 469,94, RA € 501,62 (deriva dall'ex mapp. 224);
- CT, **foglio 14 mapp. 283**, qualità SEMINATIVO, classe U, mq 692, RD € 4,47, RA € 3,57 (deriva dall'ex mapp. 225);
- CT, **foglio 14 mapp. 289**, qualità SEMINATIVO, classe U, mq 1.223, RD € 7,90, RA € 6,32 (deriva dall'ex mapp. 6) ;

per i quali è stato chiesto e ricevuto Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 0011197/2026 del 26.02.2026 e dal quale emerge che tutti i mappali elencati risultano essere inseriti in parte in Ambiti di compensazione (DdP art. 8, PdR artt. 9,24, PdS artt. 17,20) nello specifico **AC 3**

FRANCESCO PAOLO PATI

DOTTORE COMMERCIALISTA - REVISORE LEGALE

CONSULENTE TECNICO TRIBUNALE DI MILANO



art. 17 Ambiti di Compensazione

1. Gli Ambiti di Compensazione sono individuati dal Piano dei Servizi nell'elaborato cartografico PS.01 "Aree e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e generale", ai sensi dell'art. 11, comma 3 della LR 12/2005. Tali ambiti sono finalizzati al potenziamento dei servizi, del verde urbano e territoriale e al recupero ambientale - paesistico nonché fruitivo di spazi aperti.
2. L'attuazione degli Ambiti di Compensazione avviene per mezzo del principio di cessione compensativa, che non prevede l'attribuzione di alcuna edificabilità propria all'area che sarà oggetto di cessione, ma si individua un corrispettivo, in forma di diritti edificatori, calcolato nella misura di 0,15 mq di SL ogni 1 mq di ST, secondo il principio di cessione compensativa. Tali diritti edificatori dovranno essere trasferiti nella quota di incremento volumetrico massima prevista negli Ambiti di Trasformazione e negli Ambiti di Rigenerazione urbana e territoriale del Documento di Piano e negli ambiti di Rinnovo del Piano delle Regole.
3. In fase di attuazione l'Amministrazione Comunale verificherà la congruità per estensione e conformazione delle aree da cedere, in coerenza con i programmi comunali e le previsioni del PS. Valuterà inoltre forme e modalità di gestione pubblica e/o privata delle stesse.
4. All'Ambito di Compensazione AC3 viene riconosciuto, in forma compensativa, un diritto edificatorio da trasferire pari a 4.500 di SL, in funzione della specifica finalità pubblica richiesta.
Il trasferimento della SL prevista nell'ambito di compensazione AC3 avviene secondo le seguenti modalità e

12

Piano dei Servizi | Norme di attuazione

prescrizioni:

- cessione delle aree e realizzazione di un'infrastruttura viaria, come prevista nella tav. PS01 - "Aree e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e generale" del Piano dei Servizi, funzionale al collegamento tra la via Como e il sottopasso ferroviario a sud del nucleo cascinale di Sestogallo raccordando le previsioni viabilistiche già previste all'interno di altri piani attuativi in corso di attuazione.
- trasferimento della SL alternativamente: negli ambiti previsti al precedente comma 2; in aree pubbliche definite di concerto con l'Amministrazione ad esclusione di quelle disciplinate come "Aree verdi attrezzate" dal Piano dei Servizi; in aree interne agli AT.4 e AT.5.
- in caso di trasferimento della SL su aree pubbliche, le stesse saranno individuate dall'Amministrazione. Su tali aree si dovranno applicare indici e parametri degli Ambiti di ricomposizione urbana a bassa densità. Dovrà essere ceduto l'intero comparto individuato.
- in caso di localizzazione su altra area privata si chiede la cessione del 50% dell'area.

Premessa la disciplina dettata dall'art. 17 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi sopra riportato (Ambiti di Compensazione), si chiede di fornire risposta ai seguenti quesiti:

1. Soggettività dell'onere di realizzazione dell'infrastruttura viaria: Con riferimento alla prescrizione che prevede la *"realizzazione di un'infrastruttura viaria funzionale al collegamento tra la via Como e il sottopasso ferroviario"*, si chiarisca se tale obbligo di *"facere"* debba intendersi effettivamente a carico del soggetto privato che acquisterà il compendio dalla procedura concorsuale, o se come lo scrivente ritiene — data la rilevanza pubblica dell'opera e la cessione gratuita delle aree — la realizzazione debba restare in capo all'Amministrazione Comunale. In ogni caso, si richiede di quantificare i costi di costruzione stimati per tale infrastruttura (sulla base di

FRANCESCO PAOLO PATI
DOTTORE COMMERCIALISTA - REVISORE LEGALE
CONSULENTE TECNICO TRIBUNALE DI MILANO

computi metrici orientativi) e di indicare i prevedibili tempi di esecuzione, al fine di determinare correttamente l'impatto di tali oneri sul valore di mercato delle aree.

2. Cessione del 50% dell'area privata di "atterraggio": L'articolo 17 prevede che, in caso di trasferimento della Superficie Lorda (SL) su altra area privata, debba essere ceduto il 50% dell'area stessa. Si richiede di chiarire la *ratio* di tale previsione e se tale cessione aggiuntiva gravi sul proprietario dell'area di destinazione o se debba essere garantita dall'acquirente del diritto edificatorio dal Liquidazione Giudiziale. Si analizzi se tale onere rischi di rendere economicamente non conveniente il trasferimento della SL su aree private terze, deprimendo di conseguenza il valore del diritto edificatorio spettante alla Curatela.
3. Onere di acquisizione dell'area di trasferimento: Si definisca su quale soggetto debba gravare l'onere economico per l'acquisizione della disponibilità dell'area privata (individuata negli ambiti AT.4, AT.5 o altri) necessaria per l'effettivo "atterraggio" dei 4.500 mq di SL. Nello specifico, si valuti se — alla luce del fatto che la Liquidazione Giudiziale sta già cedendo un vasto compendio immobiliare e facendosi carico (teoricamente) di un'opera stradale pubblica — l'acquisizione dell'area di destinazione debba essere agevolata o sostenuta dal Comune, ovvero se l'onere di negoziare con il terzo proprietario dell'area di atterraggio ricada interamente sul futuro acquirente, con conseguente ulteriore abbattimento del valore di stima dei terreni della procedura.
4. Verifica della compatibilità dei costi: Si verifichi, infine, la sostenibilità economica complessiva dell'intervento richiesto (cessione aree + realizzazione strada + oneri di trasferimento) rispetto al beneficio compensativo accordato (4.500 mq di SL), tenendo conto di quanto previsto dall'art. 21 delle Norme di Attuazione in merito alla valutazione della sostenibilità dei costi degli interventi programmati.

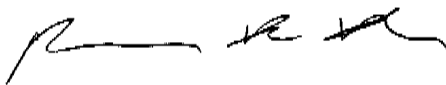
Lo scrivente nella sua qualità *ut supra* è, naturalmente, disponibile per un incontro, personalmente o per il tramite dei professionisti tecnici e legali della curatela.

Preme richiamare l'attenzione sul carattere di urgenza della presente richiesta di chiarimenti.

Con i migliori saluti

Milano, 17 marzo 2026

Il curatore
dott. Francesco Paolo Pati





Spett.le

**Curatela della Liquidazione Giudiziale Le
Darsene S.r.l.**

c/o Studio Dott. Francesco Paolo Pati

Via Giulio Ceradini, 16

20129 Milano (MI)

lg592.2025milano@pecliquidazionigiudiziali.it

e p.c.

Servizio Tributi

SEDE

U
COMUNE DI SAN GIULIANO MILANESE
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0025453/2026 del 13/05/2026
Data: 13/05/2026
Firma: Matteo Busnelli

Oggetto: Riscontro alla richiesta di chiarimenti in ordine alle aree inserite in Ambito di compensazione AC3 – L.G. Le Darsene S.r.l.

In merito ai quesiti posti dalla Curatela della Liquidazione Giudiziale Le Darsene S.r.l. relativamente all'Ambito di Compensazione AC3, di seguito si forniscono i chiarimenti tecnici basati sulle Norme di Attuazione del PGT di San Giuliano Milanese (Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi).

Soggettività dell'onere di realizzazione dell'infrastruttura viaria

Secondo quanto disposto dall'Art. 17, comma 4 del Piano dei Servizi (PdS), l'attuazione dell'Ambito di Compensazione AC3 è subordinata a specifiche prescrizioni per l'ottenimento del diritto edificatorio compensativo di 4.500 mq di Superficie Lorda (SL). La norma stabilisce esplicitamente la "cessione delle aree e realizzazione di un'infrastruttura viaria" funzionale al collegamento tra via Como e il sottopasso ferroviario.

Pertanto, l'obbligo di "facere" (la costruzione della strada) è inteso come onere a carico del soggetto privato attuatore e non dell'Amministrazione Comunale. Tale opera costituisce il "corrispettivo" per l'attribuzione della SL compensativa, in quanto l'area ceduta non possiede edificabilità propria. Nelle fonti fornite non sono presenti computi metrici estimativi o cronoprogrammi specifici; tuttavia, l'Art. 19 del PdS specifica che il proponente dovrà allegare alla proposta di Piano Attuativo un piano economico e finanziario che dia conto della fattibilità dell'opera sulla base di un computo metrico estimativo dettagliato.

2. Cessione del 50% dell'area privata di "atterraggio"

L'Art. 17 del PdS prevede che, qualora la SL venga trasferita su un'altra area privata, sia richiesta la cessione gratuita al Comune del 50% dell'area di atterraggio.

- Ratio: La previsione mira a garantire il potenziamento dei servizi e del verde pubblico attraverso modalità perequative e compensative, evitando il ricorso a procedure espropriative onerose per l'ente pubblico.
- Soggetto gravato: L'onere della cessione aggiuntiva grava tecnicamente sull'area di destinazione del diritto edificatorio. Di conseguenza, il futuro acquirente della SL dalla procedura concorsuale dovrà negoziare con i

proprietari delle aree così dette di "atterraggio" individuate esplicitamente dal piano ovvero gli ambiti di rinnovamento di cui all'art. 24 del PdR, gli ambiti di Rigenerazione Urbana e Territoriale e gli Ambiti di trasformazione individuate nel DdP per garantire tale cessione, che sarà oggetto della convenzione necessaria per il perfezionamento del titolo edilizio, ovvero annotazione nel Registro delle Cessioni dei Diritti di cui all'art. 11 comma 4 della Legge Regionale 12/2005.

3. Onere di acquisizione dell'area di trasferimento

Il Comune di San Giuliano Milanese agisce come regolatore del mercato dei diritti edificatori ma non sostiene l'onere economico per l'acquisizione della disponibilità delle aree di atterraggio.

- Il trasferimento della SL avviene tra privati mediante contratto in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata.
- L'onere di negoziare con il terzo proprietario dell'area di atterraggio ricade interamente sul futuro acquirente del diritto edificatorio.
- L'Amministrazione interviene esclusivamente nella fase di annotazione nel Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori come sopra indicato e nella successiva fase di convenzionamento dell'intervento edilizio sull'area ricevente.

4. Verifica della compatibilità dei costi

L'Art. 21 del PdS stabilisce che la sostenibilità dei costi degli interventi programmati è verificata in sede di Programma Triennale delle Opere Pubbliche. Tuttavia, per il singolo intervento, la verifica della sostenibilità economica complessiva (rapporto tra costi di realizzazione della strada + cessioni e valore della SL compensativa) deve essere dimostrata dal proponente all'interno del piano economico-finanziario allegato al Piano Attuativo o al Permesso di Costruire Convenzionato. Pertanto alla data odierna, ai fini della valutazione del bene, tali costi possono essere oggetto di stima da parte del Vs. Tecnico Incaricato che potrà valutare l'incidenza dei costi di realizzazione delle infrastrutture previste dal piano per determinare in via residuale il valore intrinseco dei beni immobili.

Si rileva che l'Art. 9, comma 3 del PdR e l'Art. 22 del RE consentono lo scomputo degli oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria) per le opere realizzate direttamente dal privato, nei limiti dei costi sostenuti e degli oneri dovuti per l'intervento di trasformazione. Qualora i costi dell'infrastruttura stradale eccedano gli oneri dovuti, tale eccedenza non è normalmente rimborsabile, salvo diversi accordi negoziali in sede di convenzione nei casi espressamente previsti dalla normativa vigente.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE TECNICO

Arch. Busnelli Matteo Marco

Documento firmato digitalmente