
TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO I.M.E.S. S.r.l.

Impresa Mandalari Edile Stradale

con sede legale in Milano – Piazza della Repubblica n.10 – C.F. 11781050155

N. Gen. Rep. 503/14

Giudice Delegato : dott.ssa Caterina MACCHI

Curatore Fallimentare : avv. Redeghieri Baroni Alberto

Lotto 2: Comune di Bollate (MI) Via Don Minzoni 12 e 14



AGGIORNAMENTO DI REFERTO PERITALE

*Tecnico incaricato: Dott. Ing. Ernesto GHELFI
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Milano e Provincia al n.16808
C.F. GHLRST51S14F205D – P. Iva 02235120967
con studio in Monza (Milano) Via San Martino civ. 2
telefono: 039-230.41.77 - fax: 039-231.41.95
Email: info@studioghelfi.eu*

**Beni in BOLLATE (MI) – Via Don Giovanni Minzoni 12 e 14
Lotto 2**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA':

Descrizione

Nel complesso condominiale residenziale sito in Bollate (loc. Cassina Nuova), compreso tra le Vie Don Minzoni, Via Pace e Via Madonna:

- A. **Piena proprietà di 1000/1000 di appartamento di 3 locali oltre servizi posto al piano secondo**;
- B. **Proprietà superficiaria (a tempo indeterminato) di n°2 posti auto parzialmente scoperti al piano interrato**;

Più precisamente l'appartamento, avente accesso dal civ.12 di Via Don Minzoni, costituito da ingresso/soggiorno, due camere da letto, un servizio igienico, angolo cottura e tre balconi, di cui uno fronte strada (Via Pace) e gli altri verso corte comune oltre altro locale oggi adibito a camera da letto che dovrà essere destinato a secondo servizio igienico come da progetto approvato.

Tale appartamento sviluppa una superficie lorda di pavimento di circa mq.110 oltre balconi per mq.12.

I due posti auto nell'interrato, della consistenza di mq.13 ciascuno, hanno accesso dal civ.14 di Via Don Minzoni e si trovano a far parte di un corpo autorimesse realizzato in diritto di sottosuolo sotto area di proprietà LE CHIESE S.R.L.

Tale diritto di sottosuolo risulta concesso, a tempo indeterminato, in forza di atto in data 19/12/2000 rep.n.156266/5477 Notaio Luisa Costa.

Alle unità compete quota proporzionale di comproprietà su enti e spazi comuni ai sensi dell'art.1117 cpc.

Quanto sopra meglio graficamente riprodotto nella planimetria catastale e come visibile nelle riprese fotografiche in allegato.

Identificazione catastale:

1) L'appartamento :

Fg.17 – mapp.388 – sub.17 – Via Madonna – p.2° - Cat.A/3 – Cl.3 – v.5,5 – mq.107 – R.C.€.468,68

2) I due posti auto coperti:

Fg.17 – mapp.388 – sub.108 – Via Don Giovanni Minzoni – p.S1 – Cat.C/6 – Cl.4 – mq.13 – R.C.€.33,57

Fg.17 – mapp.388 – sub.109 – Via Don Giovanni Minzoni – p.S1 – Cat.C/6 – Cl.4 – mq.13 – R.C.€.33,57

Coerenza: (a corpo da nord, in senso orario, con riferimento alla planimetria catastale in allegato):

L'appartamento: Dapprima la Via Pace indi ragione di terzi, corte comune, vano scala e pianerottolo comune, ragione di terzi e, per chiudere, ancora la Via Pace.

I due posti auto: Dapprima terrapieno indi box di terzi al sub.53, corsello di manovra comune, altro box al sub.52 e, per chiudere, ancora terrapieno.

Salvo errori e come meglio di fatto.

2. STATO DI POSSESSO:

Libero da persone e parzialmente arredato.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

3.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

3.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

- 3.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*
3.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

3.2. vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

3.2.1. *Iscrizioni: Annotazione a iscrizione per frazionamento in quota di mutuo (formalità di riferimento Iscrizione R.P.n°18649 del 13/07/2001) derivante da atto 25/05/2004 rep.n.14534/3609 dott. Rampolla Stefano, Notaio in Milano a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., sede Roma c.f. 006151990582, a carico LE CHIESE S.R.L., sede Milano c.f. 11250010151, grava sull'appartamento in questione (sub.17) più altri beni non oggetto di procedura.*

3.2.2. *Pignoramenti: Nessuno.*

3.2.3. *Altre trascrizioni: Sentenza dichiarativa di fallimento n.689 del 29/05/2014, trascritta a Milano 2^ in data 11/07/2014 ai nn.63410/44244 a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO IMPRESA MANDALARI EDILE STRADALE S.r.l. (I.M.E.S. S.R.L) ed a carico di IMPRESA MANDALARI EDILE STRADALE S.r.l. (I.M.E.S. S.R.L), con sede in Milano – C.F. 11781050155.
Grava sul Lotto in questione più altri.*

3.2.4. *Altre informazioni d'uso: Nessuna.*

3.3. Giudizio di conformità edilizio-urbanistica e catastale.

4.3.1. *Conformità urbanistico-edilizia: v.paragrafo 6)*

4.3.1. *Conformità catastale: v.paragrafo 6)*

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Il Condominio di cui le unità in questione sono parte è oggi amministrato dallo studio AGORA' di Bollate, Via Caduti Bollatesi civ.32 – tel.02/3830.1788 – e-mail : studio@amministrazioniagora.it

Le spese ordinarie, straordinarie ed insolute, come da dichiarazione rilasciata dall'Amministratore in allegato, sono le seguenti:

Destinazione	Ordinarie annue	Straordinarie già deliberate	Insolute 2015	Insolute 2016
Appartamento	1.364,80	594,93	1336,94	1364,80
Posto auto sub.108	70,70	25,58	68,02	70,70
Posto auto sub.109	70,70	25,58	68,02	70,70
Sommano	1.506,20	646,09	1.472,98	1.506,20
Spese a carico dell'aggiudicatario		646,09	2.979,18	

Come da verbale di assemblea redatto in data 8/11/2017 (v. copia in allegato) si fa presente che il Condominio ha deliberato opere al piano interrato dell'edificio atte al necessario adeguamento dello stesso alle prescrizioni dei Vigili del Fuoco in materia di Prevenzione Incendi ed acquisire, in tale modo, il Certificato di Prevenzioni Incendi (CPI) per le autorimesse che, a sua volta, consentirà la presentazione in Comune della Domanda di Agibilità sinora non rilasciata.

Tale adeguamento comporterà principalmente l'allargamento dell'attuale griglia di areazione a soffitto dei due posti auto oggetto della presente vendita.

Il valore di mercato più avanti stimato tiene quindi già conto di quanto sopra.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Quanto in esame risulta di proprietà dell' **IMPRESA MANDALARI EDILE STRADALE S.r.l., in sigla I.M.E.S. srl, con sede in Milano – Piazza della Repubblica n.10 – c.f. 11781050155:**

- in piena proprietà per la quota di 1000/1000 per quanto attiene l'appartamento sub.17;
- in proprietà superficiaria perpetua per la quota di 1000/1000 per quanto attiene i due posti auto coperti subb.108 e 109;

per acquisto fattone dalla società LE CHIESE S.r.l. con sede a Milano, c.f. 11250010151, con atto vendita 28/10/2004 rep.n.16187/4125 dott. Rampolla Stefano, Notaio di Milano.

Al ventennio le unità in questione risultavano in capo alla società LE CHIESE S.r.l.:

- a) quanto all'appartamento per edificazione fattane su area proveniente dalla demolizione di vecchi fabbricati acquistati con atto 29/09/1994 rep.n.34785/5414 Notaio Francesco Gallizia di Milano, trascritto a Milano 2^ il 17/10/1994 ai nn.84405/52356;
- b) quanto ai due posti auto per edificazione fattane sotto area cortilizia del Comune di Bollate in diritto di sottosuolo giusta *Convenzione per la concessione e regolamentazione del diritto di superficie del sottosuolo di aree di proprietà comunale comprese nel piano di recupero denominato "ex corte Brioschi" per la realizzazione di parcheggi privati* in data 19/12/2000 rep.n.156266/5477 Notaio Luisa Civita di Milano, trascritta a Milano 2^ in data 17/01/2001 ai nn.4896/3574;

6. SITUAZIONE EDILIZIA/URBANISTICA:

Le unità immobiliari in questione sono parte di un complesso immobiliare di recente costruzione realizzato in attuazione di un Piano di Recupero convenzionato denominato ex Corte Brioschi su area proveniente dalla demolizione di vecchi fabbricati rurali ed urbani ed in forza della Concessione Edilizia n.92/2001 (prot. 7333) rilasciata in data 29/08/2001 e successiva DIA del 27/11/2003 che riguarda tuttavia il recupero dei sottotetti.

Si fa presente che a fine lavori è stata richiesta l'Agibilità che, in quanto carente di documentazione, è stata dichiarata improcedibile con comunicazioni del Comune in data 19/8/2005 n.32179 e 19/04/2006 n.16482.

A tal proposito si segnala che il Condominio, per mezzo dell'Amministratore, sta provvedendo con delibera condominiale (8/11/2017) all'acquisizione di quanto necessario per il relativo ottenimento.

I costi per tale incombente secondo quanto riferito dall'Amministratore di Condominio dovrebbero ammontare per quanto di pertinenza ad Euro 650. Spesa questa che resta a carico dell'acquirente ed inclusa (come le spese insolute dell'ultimo biennio) nella riduzione forfettaria del 20% del valore di mercato.

Convenzioni:

L'edificazione del fabbricato di cui le porzioni immobiliari sono parte è avvenuta a seguito di :

- *Convenzione per l'attuazione del Piano di Recupero denominato "ex Corte Brioschi"* con atto in data 8/10/1999 rep.n.143332/4875 Notaio Luisa Civita trascritta a Milano 2^ il 5/11/1999 ai nn.104612/7100 e 104613/71001;
- *Convenzione per la concessione e regolamentazione del diritto di superficie del sottosuolo di aree di proprietà comunale comprese nel piano di recupero denominato "ex corte Brioschi" per la realizzazione di parcheggi privati* con atto

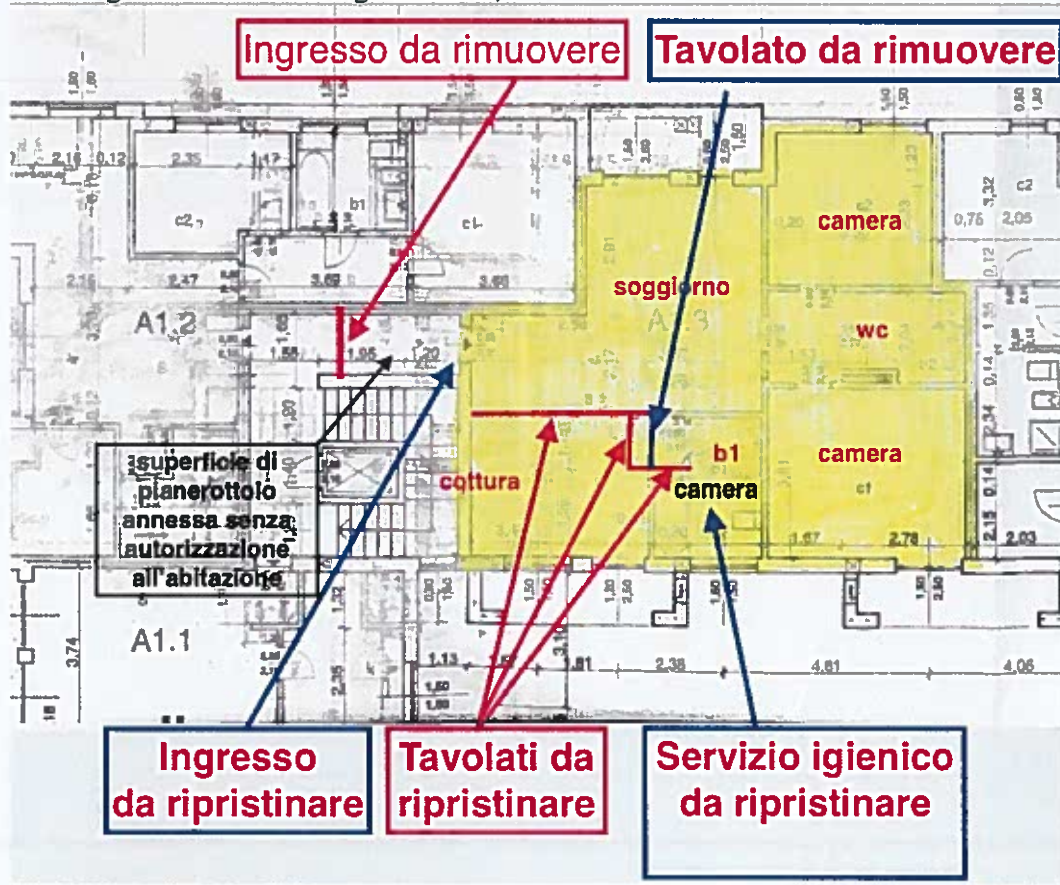
in data 19/12/2000 rep.n.156266/5477 Notaio Luisa Civita trascritta a Milano 2^
in data 17/01/2001 ai nn.4896/3574;

- Convenzione integrativa per la concessione e la regolamentazione del diritto di superficie nel sottosuolo di aree di proprietà Comunale comprese nel Piano di Recupero denominato "ex Corte Brioschi" per la realizzazione di parcheggi privati, con atto 2/05/2005 rep.n.17842/4652 Notaio Stefano Rampolla di Milano, protocollato dal Comune di Bollate al n.23738 in data 21/06/2005, con la quale la società TREDIL S.P.A. acquistava dal Comune di Bollate il diritto di superficie – a tempo indeterminato – nel sottosuolo di ulteriori porzioni di area di proprietà comunale, confermando tutte le clausole e le pattuizioni già convenute nella sopra citata convenzione in data 19/12/2000 rep.n.156266/5477 a rogito Notaio Luisa Civita;

Accertamento di conformità edilizia:

Dal confronto tra i tipi di progetto approvati e lo stato dei luoghi visionato, sono emerse le seguenti difformità edilizie (vedasi illustrazione grafica di seguito riportata):

- diverso posizionamento dell'ingresso dell'abitazione che di fatto comporta l'annessione di parte del pianerottolo comune, determinando in tal modo una maggior consistenza dell'appartamento rispetto a quanto previsto nelle tavole di progetto approvate;
- trasformazione di un bagno (b1 in figura) in camera da letto;
- demolizione del tavolato divisorio tra soggiorno e cucina per ampliare la zona giorno creando un angolo cottura;



Regolarizzazione delle difformità

Da accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bollate non sono risultate pratiche di condono o sanatoria a riguardo delle difformità come sopra illustrate, in particolare a riguardo dell'aumento di SLP residenziale (a discapito di superficie non residenziale : parti comuni condominiali) sicché la regolarizzazione di quest'ultima difformità appare difficilmente eseguibile se non ripristinando lo stato dei luoghi autorizzato in quanto subordinata ad un accertamento di conformità che verifichi attraverso specifici conteggi la fattibilità dell'aumento di superficie residenziale apportato sulla base degli indici urbanistici di zona.

Accertamento di conformità che richiede una complessa attività di verifica urbanistica e che si demanda ad un progettista specializzato.

Nella difficoltà di esprimersi quindi in merito alla sanabilità quanto meno dell'aumento di superficie residenziale, si ritiene in questa sede di prediligere, anche per questioni prudenziali, il ripristino dei luoghi così come autorizzati dalla C.E.n.92/01 che, sulla scorta di un sommario conteggio, può essere attuato con una spesa discrezionale di **Euro 10.000** (diconsi Euro Diecimila) il cui onere è da porsi a carico del futuro acquirente ed il cui importo sarà detratto dal valore di mercato in calce alla presente stimato.

Accertamento di conformità catastale:

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato sulla scheda catastale se ne è appurata la sostanziale corrispondenza con esclusione delle difformità interne all'articolazione degli spazi apportate in occasione della trasformazione del bagno in camera da letto che tuttavia non inficiano i parametri di censimento.

La regolarizzazione di tale difformità viene posta a carico dell'acquirente che dovrà provvedervi in occasione del ripristino dello stato concessionato.

La spesa per tale regolarizzazione, stimata in **Euro 1.500** (diconsi Euro Millecinquecento), verrà detratta dal valore di mercato in sede valutativa.

7. CLASSE ENERGETICA

L'appartamento in questione, come da allegato Attestato di Prestazione Energetica rilasciato in data 22/07/2001 prot.n.15027 – 000375/11 (valido sino al 22/07/2021),

risulta in Classe Energetica **C** – con un fabbisogno pari a **65,84 kWh/m²anno**.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criteri e conteggi di Stima

Il criterio di stima utilizzato è il sintetico comparativo, basato sui prezzi registrati in zona (vedasi stralcio annunci e quotazioni in allegato) per immobili simili a quello in oggetto.

Conteggi di stima:

❖ Appartamento (sub.17) :	mq.115 x €/mq.1.600 =	€.184.000
❖ n.2 posti auto (subb.108 e 109) :	a corpo =	€. 13.600
	Valore di Mercato =	€.197.600

8.2. Adeguamenti e correzioni della stima in ipotesi di vendita forzata

- Riduzione del valore del 20% per assenza di garanzia per vizi, per necessità di rapido realizzo e soprattutto in ragione dell'attuale stasi del mercato immobiliare:

€.39.520,00

- | | |
|---|--------------|
| • Spese di regolarizzazione edilizia/urbanistica/catastale: | €.11.500,00- |
| • Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: | Nessuno |
| • Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: | Nessuna |

8.3. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €.146.580,00

Riserve, osservazioni e precisazioni

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili con semplici sopralluoghi;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti, se non documentata con certificati allegati alla presente relazione peritale;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali in assenza di un progetto verificato;

Inoltre il valore finale assegnato si deve intendere, sempre, a corpo e per gli immobili così come visionati.

Monza li, 11 aprile 2018

Documenti allegati:

- 1) Rilievo fotografico;
- 2) Documentazione catastale;
- 3) Titolo di provenienza;
- 4) Spese condominiali;
- 5) Documentazione edilizia;
- 6) Attestato di Prestazione Energetica;
- 7) Ispezioni ipotecarie;
- 8) Verbale di assemblea 8/11/2017;

Il C.T.U.
Dott. Ing. Ernesto Ghelfi

