

Tribunale di Bergamo

Fallimento Immobiliare Simal s.r.l..

Proc. N° 179/09

Giudice delegato:

Dr. MARINO MARONGIU

Curatore fallimentare

Dr. MARCO CRIFO'

Perito estimatore:

Geom. MAURIZIO BIZIOLI

**VALUTAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL
FALLIMENTO**

redatta dal geom. Maurizio Bizoli, libero professionista con Studio Tecnico in Bergamo Via Ravizza, 26, iscritto nel Registro dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bergamo al n. 173 e all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Bergamo al n.2151, in qualità di perito estimatore nominato dal Curatore fallimentare in forza dell'autorizzazione da parte del Comitato dei Creditori sottoscritta in data 24/02/2010.

La presente perizia è redatta sulla scorta delle risultanze oggettive riscontrate in occasione dei sopralluoghi effettuati in data 10/12/2009 e 29/12/2009, sulla base delle ispezioni e accertamenti ipotecari e catastali eseguiti presso l'Ufficio del Territorio di Milano, sulla base degli accertamenti eseguiti presso il Comune di Milano Ufficio Interventi Maggiori nonché presso il Comando Vigili del Fuoco di Milano.

La documentazione reperita presso i suddetti uffici è qui dettagliata a maggior chiarimento della descrizione di seguito riportata.

Gli immobili interessati dalla presente perizia si trovano esclusivamente in Milano, essendo quelli di Cologno al Serio e Cavernago interessati da procedura

esecutiva immobiliare da parte di alcuni creditori in forza di contratto di mutuo fondiario con conseguente disinteresse da parte del Curatore Fallimentare alla vendita.

Localizzazione dei cespiti immobiliari

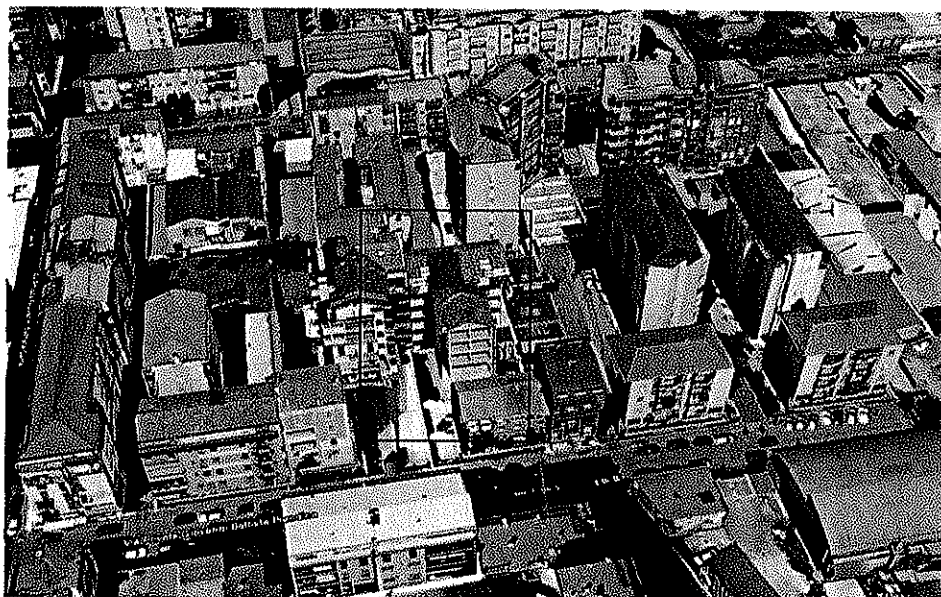
Trattasi di unità immobiliari con destinazione residenziale e box in una palazzina denominata " Residenza Martina " di n° 5 piani fuori terra oltre ad un piano terra destinato a cortile e viale di accesso ad una prima serie di box e ad un piano interrato esclusivamente destinato a box e cantine.

Il piano interrato è collegato con il piano terra dallo scivolo di accesso per le autovetture ma anche dalla scala principale e dall'ascensore.

La palazzina si trova in quartiere Gorla in via Privata Giovanni Battista Prandina, 27/b, catastalmente civ. 29, di Milano in zona nord-est fra Viale Monza e Via Palmanova ed è ben servita da negozi, supermercati e dai servizi pubblici.

La destinazione del quartiere è tipicamente residenziale, e lungo la via sono stati e sono tuttora in fase di ristrutturazione totale alcuni importanti edifici.

La via Privata Prandina risulta non particolarmente larga e a fondo chiuso ed in zona il numero di parcheggi pubblici è assai carente e limitato per lungo ai due lati della strada.



La palazzina confina su tre lati con altre proprietà, e sul fronte sud con la via Privata Prandina.

Sul lato est l'edificio risulta in aderenza ad un altro immobile di altezza leggermente superiore con destinazione residenziale; sui lati nord ed ovest l'aderenza avviene su edifici o strutture meno imponenti, anche se le unità immobiliari site al piano primo (sub. 726 e 727) hanno terrazze esterne con muri perimetrali che raggiungono l'altezza di circa 3 metri.

I mappali confinanti perimetralmente sono, come da estratto mappa allegato, i seguenti: in senso orario da ovest verso sud mapp. 677, 512, 576. (allegato 01)

Le unità immobiliari individuate con i sub 712, 716, 717 nell'elaborato planimetrico tipo mappale n. 26303 a firma geom. Francione Alberto, pur avendo lo stesso numero di mappa interessano altra proprietà, la " [REDACTED]

[REDACTED], la quale gode di accesso diretto esclusivo dalla Via Privata Prandina.

L' area urbana individuata dal sub. 714 all'intero mappale 511 è intestata alla proprietà " [REDACTED] " ma risulta gravata, per accordi fra la proprietaria per i propri diritti di comproprietà e la " IMMOBILIARE SIMAL S.R.L. ", di diritto di superficie ad edificare e mantenere in sottosuolo la prosecuzione del corsello di manovra sub. 758 come riportato in atto di compravendita Notaio Ciniglia Andrea del 24/05/2007 rep 53094.

L' area urbana individuata dal sub. 711 è bene comune non censibile all'intero mappale 511 ma risulta gravata, per accordi fra la proprietaria [REDACTED] " per i propri diritti di comproprietà e la " IMMOBILIARE SIMAL S.R.L. ", di diritto di superficie ad edificare e mantenere in sottosuolo le autorimesse sub. 740 e 741 nonché la prosecuzione del corsello di manovra sub. 758 come riportato in atto di compravendita Notaio Ciniglia Andrea del 24/05/2007 rep 53094.

Con pari atto Notaio Ciniglia Andrea del 24/05/2007 rep 53094 la " IMMOBILIARE SIMAL S.R.L. " costituisce a favore degli immobili al mappale 511 sub. 712, 714, 716, 717 di proprietà [REDACTED] " servitù di passo carrale e pedonale da esercitarsi sul corsello edificato nel sottosuolo dell'area urbana ex mapp. 511 sub. 715 ora beni comuni non censibili sub. 758, 759, 760 per consentire l'accesso alle autorimesse accessorie ed ai locali interrati della palazzina di proprietà [REDACTED]

Sul terreno interessato esisteva all'origine un fabbricato industriale/artigianale che è stato demolito per far posto alla nuova costruzione.

Gli immobili originali erano individuati in catasto di Milano al fg. 149 con le particelle n. 511 sub. 713 e 715.

L'atto di cessione alla IMMOBILIARE SIMAL SRL è avvenuto con atto Notaio Andrea Ciniglia in data 24/05/2007 rep. 53094/6646 registrato a Bergamo il 01/06/2007 n. 7677 serie 1T e trascritto a Milano 1 con nota 05/06/2007 n. 41536/23017.

I beni immobili interessati dalla valutazione sono identificati presso il Nuovo catasto edilizio urbano nel comune di Milano (foglio 149, mappale 511) con i seguenti subalterni:

- **Subalterni 719, 721, 724 e 725: n. 4 box al piano terreno;**
- **Subalterni 727, 728: appartamenti a piano primo;**
- **Subalterni 731: appartamento a piano secondo;**
- **Subalterni 734: appartamento a piano terzo;**
- **Subalterni 735: appartamento a piano quarto;**
- **Subalterno 737: solaio a piano quarto;**
- **Subalterno 738: solaio a piano quinto e sesto;**
- **Subalternio 739: solaio a piano quinto;**
- **Subalterni 740, 741, da 742 a 748, 750, 751 e 753: n. 12 box a piano interrato**

Oltre alle parti comuni rappresentate dai:

- Sub 711: accesso comune, bene comune non censibile ai sub. 714 e da 718 a 757 con gravato diritto di mantenere edificato il sottosuolo per la realizzazione di porzione di corsello di manovra e di autorimesse sub. 740 e 741
- Sub 758: scivolo, accesso interrato e spazio di manovra bene comune non censibile ai sub. da 740 a 757

- Sub 759: corsello al p. terra, piloty e corte bene comune non censibile ai sub da 718 a 739, con gravato diritto di passo carrale e pedonale al sub. 714
- Sub 760: verde al p. terra, vano scale, disimpegno cantine, ascensore, locale rifiuti bene comune non censibile ai sub. da 726 a 739.

Nota del Perito:

Alla presenza del Curatore Fallimentare Dr. Marco Crifò mi è stato possibile visionare parte delle unità immobiliari dall'esterno e dall'interno, come mostra la documentazione fotografica allegata, constatando quanto sotto:

- *L'accesso dalla strada comunale avviene tramite cancellata in ferro con apertura telecomandata. L'edificio all'esterno si presenta con le facciate e le parti condominiali in buono stato di conservazione con intonacatura colorata; la porta d'ingresso all'edificio e il vano scala comune sono in buone condizioni di manutenzione; il cortile di accesso al box, con pavimentazione in cemento, si trova in normali condizioni di manutenzione; i box si trovano in parte al piano interrato dell'edificio con scivolo di accesso in linea con l'ingresso carrale, ed in parte al piano terra sul retro dell'edificio a confine con il lato nord. L'edificio, nelle singole unità immobiliari, è dotato di impianto di riscaldamento autonomo funzionante a gas metano con produzione di acqua calda.*
- *Ogni unità immobiliare del complesso residenziale, e quindi anche quelle interessate dalla presente perizia per la quotaparte di spettanza, risulta essere comproprietaria delle parti comuni sopradescritte.*

- *Le unità immobiliari a destinazione residenziale di cui alla presente perizia, dotate di vano accessorio al piano interrato con destinazione a cantina, risultano essere anche comproprietarie per quota indivisa del giardino individuato dal sub. 760.*
- *Le unità immobiliari con destinazione box site al piano terra sub. da 719 a 725 hanno accesso, tramite il sub. 711, esclusivamente dal sub. 759 BCNC.*
- *Le unità immobiliari con destinazione box site al piano interrato sub. da 740 a 753 hanno accesso, tramite il sub. 711, esclusivamente dal corsello sub. 758 bene comune non censibile.*

Alcune unità immobiliari, nello specifico i box a p. -1 sub. 744, 745, 746, 747, 748, 750, 751 e a p. T. sub. 719 e 724 sono state promesse in vendita con contratti preliminari non trascritti presso la Conservatoria dei Registri immobiliari. Altre, nello specifico i box a p. -1 sub. 740, 741, 742, 743, 753 e a p. T. sub. 721 e 725 risultano libere .

In sede di sopralluogo tutti i box risultavano chiusi a chiave e pertanto non è stato possibile individuare quelli occupati salvo per quanto concerne i sub. 740 e 741 le cui chiavi risultano nelle mani dei sign. [REDACTED] proprietari di un appartamento e di un box nel condominio.

Il curatore del fallimento, tenuto conto delle informazioni avute dall'amministratore unico sign. [REDACTED] dei contratti preliminari rinvenuti presso la sede legale della società, ha comunicato che i seguenti box sarebbero stati promessi in vendita:

PIANO TERRA

subalterno 724 promesso in vendita al sign. [REDACTED]

subalterno 719 promesso in vendita al sign. [REDACTED] (secondo le dichiarazioni del sign. [REDACTED] in quanto il contratto preliminare non è stato rinvenuto)

PIANO INTERRATO

subalterno 751 promesso in vendita al sign. [REDACTED]

subalterno 750 promesso in vendita al sign. [REDACTED]

subalterno 746 promesso in vendita al sign. [REDACTED]

I subalterni 748, 747, 745, 744 risultano promessi in vendita al signora [REDACTED] ma il legale di quest'ultima ha comunicato che il contratto preliminare si è già risolto.

In ogni caso il subentro nei contratti non appare conveniente per la procedura in quanto dalla vendita degli immobili oggetto di preliminare, una volta risolto, si prevede di ricavare una somma superiore a quanto i promittenti acquirenti dovrebbero versare a saldo, con beneficio per i creditori.

Il curatore ha comunicato che intende pertanto esercitare la facoltà prevista dall' art. 72 L.F. sciogliendosi dai relativi contratti.

Descrizione degli immobili rilevati:

- *Occorre precisare innanzitutto che l'edificio, composto complessivamente da 11 unità immobiliari adibite ad appartamento, 3 unità immobiliari attualmente accatastate come solaio e n° 26 box, come già detto, è stato realizzato su di un piano interrato adibito a box e cantine, un piano terra adibito a box ed aree comuni di transito, quattro piani fuori terra sul fronte sud e 5 piani fuori terra lungo l'intero fronte nord, tutti con destinazione esclusivamente residenziale; gli appartamenti ed i solai hanno accesso dalla scala*

condominiale che si diparte dal piano interrato fino al piano quinto f.t.; l'unità immobiliare adibita a solaio a piano quinto lato ovest è dislocata su due piani in quanto attraverso una scala interna a progetto ed in scheda catastale, ma attualmente non presente, si raggiunge un impalcato con altezza media di ml. 2.30.

- Risultano venduti (e quindi non fanno parte dei beni oggetto della presente procedura liquidativa fallimentare) n.6 box al piano interrato, n. 4 box al p. terra, n. 1 appartamento al p. primo, n. 2 appartamenti al p. secondo, n.2 appartamenti al p. terzo, n.1 appartamento al p. quarto.
- Tutte le u.i. adibite a box si presentano con portone ad anta ribalta in lamiera zincata con comando manuale, pareti in getto di calcestruzzo, pavimento in battuto di cemento, impianto di illuminazione e sono di differenti dimensioni ed altezze; quelli al piano terra, con altezza netta di ml. 3.10, consentono anche la possibilità di realizzare eventuali soppalature per deposito materiali.
- Tutte le u.i. adibite ad appartamento sono di recentissima realizzazione (anno 2008) e non sono mai state abitate/utilizzate salvo l'appartamento al p. 1 sub. 728 che risulta locato con regolare contratto con scadenza 05/09/2012. Le stesse sono dotate di portoncino blindato, di impianti di riscaldamento autonomi con caldaia esterna da 26 kw a gas metano, di radiatori in alluminio verniciati a fuoco, di pavimenti in ceramica da cm. 35x35, di rivestimenti in ceramica nei servizi con piastrelle da cm. 20x20 ad altezza 2.20, di serramenti in legno con vetrocamera ed antoni esterni in legno, di balconi o terrazzi con pavimentazione in ceramica da cm. 15x15 con parapetti in ferro ove presenti; le unità hanno la predisposizione

all'impianto di condizionamento; al piano interrato esistono cantinette di pertinenza.

- Le u.i. attualmente adibite a solaio sono dotate di portoncini esterni, di serramenti in legno con vetrocamera con ante in legno, di parte di impianto di scarico e di parte di impiantistica generale (elettrica e di riscaldamento) ma sono tutte prive di divisori interni, di intonaci alle pareti, di pavimenti e di rivestimenti; i soffitti sono in legno a vista e seguono le falde del tetto. L'accesso avviene direttamente dal vano scala anche tramite l'ascensore.
- Le parti comuni non censibili sono così realizzate: corselli al piano interrato in battuto di cemento; scivolo di accesso al piano interrato in cemento con finitura a lisca di pesce; ingresso e corselli al piano terra in battuto di cemento; giardinetto ad erba privo di piantumazioni; ascensore dal piano interrato al piano quinto con locale macchine a tetto al piano sesto; scala in granito lucidato; serramenti in metallo e vetro.

Le unità immobiliari adibite a box sono state rilevate commercialmente per:

1. box p. -1 sub. 740, 741, 743

mq. 14.80 Cat. C/6 Cl. 8- R.= € 95,44

2. box p. -1 sub. 742, 750, 751, 753

mq. 15.40 Cat. C/6 Cl. 8- R.= € 95,44

3. box p. -1 sub. 744, 745, 746

mq. 16.00 Cat. C/6 Cl. 8- R.= € 102,26

4. box p. -1 sub. 747, 748

mq. 17.10 Cat. C/6 Cl. 8- R.= € 109,08

5. box p.t. sub. 719, 721, 724

mq. 15.40 Cat. C/6 Cl. 8- R.= € 95,44

6. box p.t. sub. 725

mq. 16.00 Cat. C/6 Cl. 8- R.= € 95,44

L'altezza dei box a piano interrato è di ml. 2,70 mentre quella dei box a piano terra è di ml. 3.10 e quindi questi ultimi, come già detto, risultano eventualmente soppalcabili.

Le unità immobiliari adibite ad appartamento sono state rilevate commercialmente per:

1. app. p.1 sub. 727 Cat. A/2 Cl. 8 vani 5 S. cat. 81 R. = €. 735,95

c. corr. piano 0.94, cantina 0.2, terrazzi 0.2

<i>sup. lorda</i>	<i>mq.</i>	<i>67.00</i>	<i>c. corr 0.94</i>	<i>mq.</i>	<i>63.00</i>
<i>cantina</i>	<i>mq.</i>	<i>2.00</i>	<i>c. corr 0.2</i>	<i>mq.</i>	<i>0.40</i>
<i>terrazzi</i>	<i>mq.</i>	<i>88.00</i>	<i>c. corr 0.2</i>	<i>mq.</i>	<i>17,60</i>

SOMMANO mq. 81.00

2. app. p.1 sub. 728 Cat. A/2 Cl. 8 vani 5 S. cat. 73 R. = €. 735,95

c. corr. piano 0.94, cantina 0.2, balconi 0.4

<i>sup. lorda</i>	<i>mq.</i>	<i>69.00</i>	<i>c. corr 0.94</i>	<i>mq.</i>	<i>65.00</i>
<i>cantina</i>	<i>mq.</i>	<i>2.00</i>	<i>c. corr 0.2</i>	<i>mq.</i>	<i>0.40</i>
<i>balconi</i>	<i>mq.</i>	<i>13.00</i>	<i>c. corr 0.4</i>	<i>mq.</i>	<i>5,20</i>

SOMMANO mq. 70,60

3. app. p.2 sub. 731 Cat. A/2 Cl. 8 vani 5 S. cat. 73 R. = €. 735,95

c. corr. piano 0.96, cantina 0.2, balconi 0.4

<i>sup. lorda</i>	<i>mq.</i>	<i>69.00</i>	<i>c. corr 0.96</i>	<i>mq.</i>	<i>66.20</i>
<i>cantina</i>	<i>mq.</i>	<i>2.00</i>	<i>c. corr 0.2</i>	<i>mq.</i>	<i>0.40</i>
<i>balconi</i>	<i>mq.</i>	<i>13.00</i>	<i>c. corr 0.4</i>	<i>mq.</i>	<i>5,20</i>

SOMMANO mq. 71.80

4. app. p.3 sub. 734 Cat. A/2 Cl. 8 vani 5 S. cat. 73 R. = €. 735,95

c. corr. piano 0.98, cantina 0.2, balconi 0.4

<i>sup. lorda</i>	<i>mq.</i>	<i>69.00</i>	<i>c. corr</i>	<i>0.98</i>	<i>mq.</i>	<i>67.60</i>
<i>cantina</i>	<i>mq.</i>	<i>2.00</i>	<i>c. corr</i>	<i>0.2</i>	<i>mq.</i>	<i>0.40</i>
<i>balconi</i>	<i>mq.</i>	<i>13.00</i>	<i>c. corr</i>	<i>0.4</i>	<i>mq.</i>	<i>5,20</i>

SOMMANO mq. 73,20

5. app. p.4 sub. 735 Cat. A/2 Cl. 8 vani 4.5 S. cat. 68 R. = €. 662,36

c. corr. piano 1.0, cantina 0.2, balconi 0.4

<i>sup. lorda</i>	<i>mq.</i>	<i>61.00</i>	<i>c. corr</i>	<i>1.0</i>	<i>mq.</i>	<i>61.00</i>
<i>cantina</i>	<i>mq.</i>	<i>2.00</i>	<i>c. corr</i>	<i>0.2</i>	<i>mq.</i>	<i>0.40</i>
<i>balconi</i>	<i>mq.</i>	<i>21.00</i>	<i>c. corr</i>	<i>0.4</i>	<i>mq.</i>	<i>8,40</i>

SOMMANO mq. 69,80

6. solaio suddiviso in 5 compart. p.4 sub. 737 Cat. C/2 Cl. 5 mq. 59 S.

cat. 71 R. = €. 131,02

c. corr. piano 1.1, balconi 0.4

<i>sup. lorda</i>	<i>mq.</i>	<i>70.00</i>	<i>c. corr</i>	<i>1.1</i>	<i>mq.</i>	<i>77.00</i>
<i>balconi</i>	<i>mq.</i>	<i>13.00</i>	<i>c. corr</i>	<i>0.4</i>	<i>mq.</i>	<i>5,20</i>

SOMMANO mq. 82,20

7. solaio suddiviso in 3 compart. p.5/6 sub. 738 Cat. C/2 Cl. 5 mq. 52 S.

cat. 79 R. = €. 115,48

c. corr. piano 1.1, balconi 0.4

<i>sup. lorda</i>	<i>mq.</i>	<i>78.00</i>	<i>c. corr</i>	<i>1.1</i>	<i>mq.</i>	<i>85.80</i>
<i>balconi</i>	<i>mq.</i>	<i>8.00</i>	<i>c. corr</i>	<i>0.4</i>	<i>mq.</i>	<i>3,20</i>

SOMMANO mq. 89.00

8. solaio suddiviso in 3 compart. p.5 sub. 739 Cat. C/2 Cl. 5 mq. 35 S.

cat. 46 R. = €. 77,73

c. corr. piano 1.1, balconi 0.4

<i>sup. lorda</i>	<i>mq.</i>	<i>51.00</i>	<i>c. corr</i>	<i>1.1</i>	<i>mq. 56.10</i>
<i>balconi</i>	<i>mq.</i>	<i>7.00</i>	<i>c. corr</i>	<i>0.4</i>	<i>mq. 2.80</i>
<u>SOMMANO</u>					<u>mq. 58,90</u>

L'altezza dei vani destinati ad appartamenti è di ml. 2.70.

L'altezza dei locali mansardati con destinazione solaio è:

pos. 6) sub. 737 altezza media ml. 2.25

pos. 7) sub. 738 altezza media ml. 2.25

pos. 8) sub. 739 altezza media ml. 2.25.

Titoli autorizzativi

Il fabbricato è stato autorizzato mediante:

- *DIA inoltrata in Comune di Milano in data 14/12/2006 PG 1162174/2006 prot. 10112/2006 per ristrutturazione di edificio con demolizione e ricostruzione.*
- *DIA in variante inoltrata in Comune di Milano in data 15/01/2008 PG 77822/2008 prot. 700/2008.*

ed è stato realizzato e terminato in data 19/03/2008 come da comunicazione di fine lavori protocollata in Comune di Milano in data 28/03/2008 PG 273612/2008-0, data in cui è stato anche richiesto il certificato di abitabilità.

Situazione catastale

Dal punto di vista catastale l'immobile risulta censito mediante presentazione all'Agenzia del Territorio di Milano di denuncia di variazione per edificazione su area urbana prot. MI0094661 mediante la quale, previa soppressione delle aree urbane particelle 511 sub. 713 e 715, le nuove unità immobiliari sono state

individuato nel catasto fabbricati al fg. 149 particelle 511 sub.da 718 a 757 ed i beni comuni non censibili hanno assunto i subelterni:

- sub. 758 (scivolo, corsello, spazio di manovra) piani S-1/T bcnc ai sub da 740 a 757
- sub 759 (corsello p.t., piloty e corte) piano T bcnc ai sub da 718 a 739
- sub 760 (verde p.t, vano scale, disimpegno, cantine, ascensore, locale rifiuti) piani S1-T-1-2-3-4-5 bcnc ai sub da 726 a 739.

Stato di possesso dei beni

I beni, ampiamente descritti in precedenza nel capitolo " descrizione degli immobili " e per la sola parte di cui alle posizioni da 1) a 6) per i box e da 1) a 8) per le unità immobiliari adibite ad appartamento, risultano di piena proprietà della " IMMOBILIARE SIMAL S.R.L. " in fallimento con sede in Boltiere via Mozart snc come da relazione notarile di ricognizione ipocatastale a firma Notaio Avvocato Andrea Ciniglia datata 11/03/2010 che si allega in originale. (allegato 2)

Preme chiarire che la unità immobiliare ad uso appartamento sita al p.4 sub 735 con relativa cantina al p. -1 nonché il box a p.T. sub 725 risultano attualmente occupati dai sigg. [REDACTED] in quanto con gli stessi la " IMMOBILIARE SIMAL S.R.L. " aveva stipulato un preliminare di vendita ed aveva ottenuto acconto, ma la vendita non si è mai perfezionata.

Preme di seguito chiarire che la unità immobiliare ad uso appartamento sita al p. 1 sub 728 con relativa cantina al p. -1 risulta locata dalla [REDACTED] alla Sig.ra [REDACTED] iusto contratto di affitto registrato in data 03/10/2008 presso l'Agenzia delle Entrate di Treviglio sottoscritto in data 05/09/2008 con valenza di anni 4 come da documento allegato (all. 3) .

L'appartamento risulta utilizzato ma l'inquilino è in mora con il pagamento dei canoni di locazione.

Preme infine nuovamente chiarire che le u.i. site al p. -1 individuate dai sub. 746, 750 e 751, nonché le u.i. site al p.T individuate dai sub. 719 e 721 con destinazione box risulterebbero attualmente utilizzate senza alcun titolo da persone varie, mentre, come già detto, la u.i. a p.T individuata dal sub. 724 risulta utilizzata dai sigg. [REDACTED] precedentemente richiamati.

Le u.i. con destinazione box individuate dai sub. 740 e 741 sono le uniche ispezionabili, in quanto per le altre non sono rintracciabili le chiavi.

Regolarità edilizia ed urbanistica

La realizzazione dell'immobile nel suo complesso è stata come già detto autorizzata dal Comune di Milano mediante DIA originale presentata in data 14/12/2006 e DIA in variante presentata il 15/01/2008.

Da quanto rilevato in fase di sopralluogo non sono state notate discrepanze o irregolarità rispetto a quanto autorizzato, salvo per quanto riguarda le u.i. sub. 737 a p. 4 e sub. 738 e 739 ai p. 5 e 6, tutto con destinazione solaio, al cui interno non è stata rilevata la presenza delle pareti divisorie che risultano anche nelle schede catastali.

E' il caso di rammentare che, in base alla vigente normativa della Regione Lombardia sul recupero dei sottotetti, i suddetti tre solai possono nel futuro essere recuperati ad u.i. residenziale decorsi 5 anni dalla data di rilascio del certificato di agibilità che, nel caso specifico, risulta rilasciata per silenzio assenso al 61° giorno della data di presentazione della richiesta, coincidente pertanto con il 29/05/2013, previa richiesta al Comune di Milano, versamento degli oneri dovuti ed esecuzione delle opere necessarie.

Agibilità o abitabilità degli immobili

- Dall'indagine svolta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Milano Edilizia Privata Interventi Maggiori Zona 2 risultano presentate in data 23/03/2008 tutte le documentazioni previste dal DPR 380/2001 inclusa la formale richiesta del rilascio del Certificato di Agibilità, con deposito al protocollo sportello unico per l'edilizia ed assegnazione del n° P.G. 273.612/2008-0 ;peraltro da successive verifiche fatte dallo scrivente è emerso che non è stato rilasciato il Certificato Prevenzione Incendi in quanto non sussistono alla data odierna i presupposti per il rilascio; ciò detto, la procedura non può garantire l'agibilità dell'intero fabbricato le cui unità immobiliari verranno trasferite nello stato in cui si trovano, viste e piaciute.

Formalità, vincoli ed oneri a carico degli acquirenti

Allo stato attuale non risulta esistano formalità, vincoli od oneri di qualsiasi tipo tali da limitare il godimento dei beni interessati dalla procedura liquidativa, quali servitù, vincoli condominiali di carattere anche contrattuale o altro.

Risulta invece che sia a suo tempo stata fatta la richiesta di verifica progetto dell'intero complesso residenziale e box da parte del Comando Provinciale VVFF di Milano, ma che in fase esecutiva non sia stata realizzata l'uscita di sicurezza dai box al p. interrato mentre la nuova uscita di sicurezza sia stata prevista in corrispondenza del foro lasciato in mezzo all'aiuola.

Ciò presuppone che debba essere predisposto un nuovo progetto da far approvare al Comando in variante a quello autorizzato, per poi ottenere il relativo Certificato Prevenzione Incendi da allegare alla richiesta di agibilità/abitabilità.

Tale procedimento dovrà necessariamente coinvolgere l'intero edificio, incluse le unità immobiliari già cedute.

Non risulta invece che le u.i. adibite a solaio individuate sulle schede catastali dai sub. 737 piano 4, sub. 738 piani 5 e 6 e sub. 739 piano 5 siano pertinenziali o per qualsiasi motivo legate alle rimanenti unità immobiliari.

Provenienza dei beni

Alla società [REDACTED] con sede in

[REDACTED] quanto in oggetto, nella sua originaria consistenza, pervenne:

- per acquisto delle unità immobiliari distinte con le particelle 511 sub. 706, 511 sub. 707, 511 sub. 710, nonché della proporzionale quota di comproprietà dei beni comuni condominiali distinti con le originarie particelle 511 sub. 3 e 511 sub. 4, effettuato con atto autentificato dal Notaio Adriano Baratteri di Martinengo in data 16 febbraio 2007, Rep. n. 36850/5760, registrato a Romano di Lombardia il 21 febbraio 2007 al n. 307 serie 1T e trascritto a Milano 1 con nota 1 marzo 2007 ai n. ri 15143 /8689, dal signor [REDACTED] e successiva parziale demolizione e ristrutturazione;

- per acquisto delle unità immobiliari distinte con le particelle 511 sub. 708 e 511 sub. 709, nonché della proporzionale quota di comproprietà dei beni comuni condominiali distinti con le originarie particelle 511 sub. 3 e 511 sub. 4, effettuato con atto autentificato dal Notaio Adriano Baratteri di Martinengo in data 16 febbraio 2007, Rep. n. 36851/5761, registrato a Romano di Lombardia il 21 febbraio 2007

al n. 308 serie 1T e trascritto a Milano 1 con nota 1 marzo 2007 ai n. ri 15144/8690, dal signor [REDACTED] e successiva parziale demolizione e ristrutturazione.

Al Signor [REDACTED] originario fabbricato pervenne per acquisto con atto a rogito Notaio Nicola Marsico di Melegnano, in data 9 ottobre 1968, Rep. n. 52358, registrato a Lodi il 25 ottobre 1968 al n. 3042, trascritto a Milano con nota 10 ottobre 1968 ai n. ri 59949/44451.

Nel ventennio non sono stati rilevati atti di donazione.

Formalità pregiudizievoli

- ipoteca a favore del "Credito Bergamasco S.p.a.", iscritta a Milano 1, con nota 5 giugno 2007 ai n.ri 41537/10389, per il complessivo importo di Euro 5.000.000, a garanzia di un mutuo fondiario concesso con atto a rogito Notaio Avvocato Andrea Ciniglia in data 24 maggio 2007, Rep. n. 53.095/6.647, registrato a Bergamo l'1 giugno 2007 al n. 7671 serie 1T;
- ipoteca giudiziale a favore del signor [REDACTED]
[REDACTED] ai n.ri 16436/3152, per il complessivo importo di Euro 85.976,21 (ottantacinquemilanovecentosettantasei virgola ventuno), in forza di sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Milano in data 21 gennaio 2009, Rep. n. 12424;
- nota di trascrizione in data 15 luglio 2009 ai n.ri 38119/23838, afferente a domanda giudiziale per l'esecuzione in forma specifica di contratto preliminare ai sensi dell'articolo 2932 del C.C., presentata al Tribunale di Bergamo in data 16 maggio 2009, n. 12123/2009, a favore del signor

[REDACTED]
relativa alla unità alla particella 511 sub. 750;

- nota di trascrizione in data 10 settembre 2009 ai n.ri 52242/34448, afferente a domanda giudiziale per l'esecuzione in forma specifica di contratto preliminare ai sensi dell'articolo 2932 del C.C., presentata al Tribunale di Bergamo in data 16 luglio 2009, a favore del signor

[REDACTED] relativa alle unità alle

particelle 511 sub. 735 e sub. 724;

- nota di trascrizione in data 27 novembre 2009 ai n.ri 68346/44064, afferente a sentenza dichiarativa di fallimento della società "IMMOBILIARE SIMAL S.R.L." emessa da Tribunale di Bergamo in data 22 ottobre 2009 n. 15785.

Formalità non pregiudizievoli

- trascrizione in data 27 giugno 1961 ai n.ri 30570/24728, relativa a convenzione stipulata con atto autentico dal Notaio Domenico Moretti, in data 30 maggio 1961, Rep. n. 50910 e in data 12 giugno 1961, Rep. n. 51017, depositato in atti del medesimo Notaio in data 13 giugno 1961, Rep. n. 510458/13954, debitamente registrato a Milano;
- trascrizione in data 8 febbraio 2007 ai n.ri 10187/5835, relativa a vincolo di asservimento secondo le prescrizioni degli indici urbanistici di zona del Comune di Milano, costituito con atto autentico dal Notaio Adriano Baratteri di Martinengo, in data 11 gennaio 2007, Rep.n. 36415/5457, registrata a Romano di Lombardia il 25 gennaio 2007 al n. 61 serie 2.

- Si precisa che i precitati convenzione e vincolo non prevedono un prezzo massimo di vendita, nè particolari requisiti soggettivi per la parte acquirente, nè limiti e/o vincoli per l'assoggettamento ad ipoteca degli immobili in oggetto.

Determinazione del valore venale degli immobili di pertinenza del fallimento.

Alla luce di quanto finora precisato e meglio specificato in premessa ed a seguito della raccolta dei fattori di analisi, ho potuto determinare la più probabile valutazione reale di mercato dell'unità immobiliare oggetto della presente Perizia.

Metodologia di calcolo del valore.

Tra i metodi che portano alla determinazione del più probabile valore di mercato, cioè al prezzo che maggiormente si avvicina a quello cui sarà possibile alienare il bene, ci si è riferiti al cosiddetto metodo comparativo, che consiste nello svolgere un'indagine sul mercato immobiliare locale prendendo in considerazione però solo i casi ordinari, cioè statisticamente più riscontrabili a seguito di vendite avvenute in tempi recentissimi, per beni di analoga consistenza, ubicazione e qualità, cioè per beni che presentano il maggior numero possibile di analogie comuni a quello oggetto di valutazione, escludendo da considerazioni estimative i prezzi risultanti da situazioni aventi caratteristiche peculiari ed eccezionali anche se, con i contingenti problemi di crisi del settore immobiliare, diviene difficoltoso definire valori di vendita oggettivi in linea con il mercato. Nell'analisi vengono individuati con particolare attenzione tutti quei parametri che, in senso positivo o negativo, contribuiscono a determinare il valore del bene oggetto di stima: parametro zonale, costruttivo, funzionale, urbanistico, architettonico, di piano, di destinazione, di facilità d'uso, catastale, giuridico, di servitù, ambientale, etc. ;

Calcolo del più probabile valore di mercato dei beni pignorati

Da indagini svolte in loco anche presso agenzie immobiliari ed imprese edili realizzatrici/venditrici radicate sullo specifico territorio nel quartiere interessato si è stabilito che il valore al mq di un appartamento ubicato in edificio di recentissima costruzione, quale quello in esame, è di 2'700,00 euro/mq..

Nella definizione del suddetto valore si è anche tenuto conto del fatto che ad oggi si sono presentati alcuni problemi (infiltrazioni da guaine, scarichi che perdono o non funzionanti ecc.) che investono il condominio e che andranno risolti risultando, per quote millesimali, in seno alle spese condominiali.

Tale valore dovrà essere moltiplicato per la superficie commerciale riparametrata calcolata nel precedente capitolo " descrizione immobili rilevati " per quanto concerne le u.i. da pos. 1) a pos. 5)

Subalterno 727 appartamento p. 1

- sup. commerciale appartamento: 81.00 mq;

valore commerciale dell'appartamento: $2'700,00 * 81,00 = 218'700,00$ euro;

Subalterno 728 appartamento p. 1

- sup. commerciale appartamento: 70,60 mq;

valore commerciale dell'appartamento: $2'700,00 * 70,60 = 190'620,00$ euro;

L'appartamento risulta attualmente locato alla sig. r. [REDACTED] giusto contratto di affitto in data 05/09/08 con scadenza 04/09/2012. Il valore commerciale definito risulta essere quello dell'appartamento libero; nel caso al momento della vendita quest'ultimo risulti ancora regolarmente affittato, il valore di vendita verrà abbattuto di una percentuale proporzionale al periodo di effettiva occupazione residua.

Subalterno 731 appartamento p. 2

- sup. commerciale appartamento: 71,80mq;

valore commerciale dell'appartamento: $2.700,00 * 71,80 = 193.860,00$ euro;

Subalterno 734 appartamento p. 3

- sup. commerciale appartamento: 73,20 mq;

valore commerciale dell'appartamento: $2.700,00 * 73,20 = 197.640,00$ euro;

Subalterno 735 appartamento p. 4

- sup. commerciale appartamento: 69,80 mq;

valore commerciale dell'appartamento: $2.700,00 * 69,80 = 188.460,00$ euro;

Per quanto concerne la definizione del valore delle u.i. attualmente accatastate come solai, è necessario tenere in considerazione il fatto che il valore intrinseco dei beni non può essere considerato pari al 33 % del valore assegnato agli appartamenti (coefficiente del 0.33 per pertinenze quali camere a tetto o soffitte in uso per valutazioni immobiliari) in quanto i locali sono passibili di cambio di destinazione per le proprietà intrinseche di cui godono, quali altezze, rapporti aeroilluminanti, accessi indipendenti da scala e a piano ascensore ecc.

L'attuale stato in cui i beni si trovano, già peraltro descritto, presuppone che previa autorizzazione comunale e mediante opere di finitura si possa giungere ad ottenere u.i. con destinazione residenziale di tipo a mansarda, ovviamente nel rispetto dei tempi previsti dalla Legge Regionale 12/05 art. 63 comma 5 in vigore sul recupero dei sottotetti a fine residenziale che prevede la possibilità concessoria decorsi 5 anni dall'ottenimento dell'agibilità anche per silenzio assenso.

I conteggi per ricavarne il valore commerciale attuale debbono partire quindi dal valore a residenziale da cui decurtare i costi per il completamento delle strutture murarie e di impianti oltre agli oneri concessori, alle imposte e tasse, alle spese

tecniche per cambio di destinazione e per il riaccatastamento che si stimano in €.
900/mq.

Il valore attuale dei beni interessati calcolato sulle superfici commerciali già
rettificate con gli opportuni coefficienti correttivi di piano e di destinazione sarà
quindi di €. 2'700 - €. 900 = €. 1'800

Subalterno 737 solaio p. 4

- sup. commerciale u.i. : 82,20 mq;

valore commerciale dell'appartamento: $1'800,00 * 82,20 = 147'960,00$ euro;

Subalterno 738 solaio p. 5 e 6

- sup. commerciale appartamento: 89,00 mq;

valore commerciale dell'appartamento: $1'800 * 89,00 = 160'200,00$ euro;

Subalterno 739 solaio p. 5

- sup. commerciale appartamento: 58,90 mq;

valore commerciale dell'appartamento: $1'800 * 58,90 = 106'020,00$ euro;

Occorre precisare che il balcone a lato est della suddetta u.i. ha problemi alla tubazione
di scarico o alle guaine, talchè sull'intradosso del sottostante balcone ma anche sulle
pareti laterali interne ed esterne dell'appartamento sottostante sub. 736 si stanno da
tempo presentando importanti macchiature con probabili rovinii degli intonaci.

Il suddetto balcone costituisce anche lastrico solare della casa e quindi il costo per la
riparazione interesserà in quotaparte anche il condominio.

In fase di vendita dell'appartamento sarà necessario tenere in debito conto il costo di tali
interventi.

Per quanto concerne la determinazione del valore commerciale dei box, nell'indagine si è tenuto conto di quattro tipologie di parametro: il piano, la dimensione, l'altezza, la facilità di accesso.

I box da sub 740 a sub 753 si trovano al p. -1 , con accesso esclusivamente tramite comodo ed ampio scivolo . (la scala di accesso e l'ascensore non fanno parte dei beni comuni non censibili ai suddetti box)

I box da sub 719 a sub 725 sono dislocati al piano terra e quindi facilmente raggiungibili dall'ingresso della casa.

I box sub 750 e 751 al p. -1 e sub. 721 al p.T. hanno più comoda possibilità di ingresso e di manovra.

I box sub 741 e 742 al p. -1 hanno in assoluto la più scomoda possibilità di ingresso e di manovra.

Dalle indagini di cui sopra si è potuto verificare che il più probabile valore di mercato di un'autorimessa per un posto auto di circa mq. 15/16 commerciali in zona è di 25'000 / 27'000euro, mentre per i box con difficoltà di ingresso si è tenuto un valore proporzionalmente più basso.

Subalterno 740 box singolo p. -1

valore commerciale 25'000,00 euro

Subalterno 741 box singolo p. -1

valore commerciale 24'000,00 euro

Subalterno 742 box singolo p. -1

valore commerciale 24'000,00 euro

Subalterno 743 box singolo p. -1

valore commerciale 25'000,00 euro

Subalterno 744 box singolo p. -1

valore commerciale 25'000,00 euro;

Subalterno 745 box singolo p. -1

valore commerciale 25'000,00 euro;

Subalterno 746 box singolo p. -1

valore commerciale 25'000,00 euro;

Subalterno 747 box singolo p. -1

valore commerciale 26'000,00 euro;

Subalterno 748 box singolo p. -1

valore commerciale 26'000,00 euro;

Subalterno 750 box singolo p. -1

valore commerciale 26'000,00 euro;

Subalterno 751 box singolo p. -1

valore commerciale 26'000,00 euro;

Subalterno 753 box singolo p. -1

valore commerciale 25'000,00 euro;

Subalterno 725 box singolo p. T.

valore commerciale 25'000,00 euro;

Subalterno 724 box singolo p. T.

valore commerciale 26'000,00 euro;

Subalterno 721 box singolo p. T.

valore commerciale 27'000,00 euro;

Subalterno 719 box singolo p. T.

valore commerciale 26'000,00 euro;

Al fine di facilitare la procedura di vendita delle varie u.i. le quali godranno di maggior interesse commerciale se cedute unitamente ai box, si è deciso di procedere

nell'accorpamento di beni con successiva suddivisione in lotti di vendita come di seguito dettagliato.

Formazione dei lotti di vendita

LOTTO 1

Subalterno 737 solaio p. 4

- sup. commerciale u.i. : 82,20 mq;
- sup. lorda mq. 70.00
- sup. utile mq. 59.00
- sup. balconi mq. 13.00
- unità immobiliare dotata di balcone, accatastata solaio C/2 recuperabile a residenziale, vano unico, soffitto in legno, impianti predisposti, serramenti perimetrali in legno

valore commerciale dell' u.i. a solaio = mq. 82,20 x € 1'800 = **147'960,00 euro**

Subalterno 721 box singolo p. T.

- sup. commerciale u.i. : 15.40 mq;
- altezza ml. 3.10

valore commerciale del box = **27'000,00 euro**

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 1 = 174'960 EURO

LOTTO 2

Subalterno 738 solaio p. 5/6

- sup. commerciale u.i. : 89.00 mq;
- sup. lorda mq. 78.00
- sup. utile mq. 52.00
- sup. balconi mq. 8.00

- unità immobiliare dotata di balcone, accatastata solaio C/2 recuperabile a residenziale, vani due su due piani differenti, soffitto in legno, impianti predisposti, serramenti perimetrali in legno

valore commerciale dell' u.i. a solaio = mq. 89,00 x €. 1'800 = **160'200,00 euro**

Subalterno 750 box singolo p. -1.

- sup. commerciale u.i. : 15.40 mq;
- altezza ml. 2.70

valore commerciale del box = **26'000,00 euro**

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 2 = 186'200 EURO

LOTTO 3

Subalterno 739 solaio p. 5

- sup. commerciale u.i. : 58.90 mq;
- sup. lorda mq. 51.00
- sup. utile mq. 35.00
- sup. balconi mq. 7.00
- unità immobiliare dotata di balcone, accatastata solaio C/2 recuperabile a residenziale, vano unico, soffitto in legno, impianti predisposti, serramenti perimetrali in legno

valore commerciale dell' u.i. a solaio = mq. 58,90 x €. 1'800 = **106'020,00 euro**

Subalterno 751 box singolo p. -1.

- sup. commerciale u.i. : 15.40 mq;
- altezza ml. 2.70

valore commerciale del box = **26'000,00 euro**

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 3 = 132'020 Euro

LOTTO 4

Subalterno 727 u.i. Cat. A/2 Cl. 8 vani 5 p. 1

- sup. commerciale u.i. : 81.00 mq;
- sup. lorda mq. 67.00
- sup. utile mq. 54.00
- sup. cantina p. -1 mq. 2.00
- sup. terrazze mq. 88.00
- unità immobiliare dotata di tre vani, vano cottura, 1 bagno ed ampio terrazzo, pavimenti e rivestimenti ceramica, serramenti interni e perimetrali in legno.

valore commerciale dell'appartamento = mq. 81.00 x €. 2'700 = **218'700,00 euro**

Subalterno 725 box singolo p. T.

- sup. commerciale u.i. : 16.00 mq;
- altezza ml. 3.10

valore commerciale del box = **25'000,00 euro**

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 4 = 243'700 Euro

LOTTO 5

Subalterno 728 u.i. Cat. A/2 Cl. 8 vani 5 p. 1

- sup. commerciale u.i. : 70.60 mq;
- sup. lorda mq. 69.00
- sup. utile mq. 56.00
- sup. cantina p. -1 mq. 2.00
- sup. balcone mq. 13.00

- unità immobiliare dotata di tre vani, vano cottura, 1bagno e balcone, pavimenti e rivestimenti ceramica, serramenti interni e perimetrali in legno.

valore commerciale dell'appartamento = mq. 70,60 x €. 2'700 = **190'620,00 euro**

Subalterno 746 box singolo p. -1.

- sup. commerciale u.i. : 16.00 mq;
- altezza ml. 2.70

valore commerciale del box = **26'000,00 euro**

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 5 = 215'620 Euro

LOTTO 6

Subalterno 731 u.i. Cat. A/2 Cl. 8 vani 5 p. 2

- sup. commerciale u.i. : 71.80 mq;
- sup. lorda mq. 69.00
- sup. utile mq. 56.00
- sup. cantina p. -1 mq. 2.00
- sup. balcone mq. 13.00
- unità immobiliare dotata di tre vani, vano cottura, 1bagno e balcone, pavimenti e rivestimenti ceramica, serramenti interni e perimetrali in legno.

valore commerciale dell'appartamento = mq. 71,80 x €. 2'700 = **193'860,00 euro**

Subalterno 719 box singolo p. T.

- sup. commerciale u.i. : 15.40 mq;
- altezza ml. 3.10

valore commerciale del box = **26'000,00 euro**

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 6 = 219'860 Euro

LOTTO 7

Subalterno 734 u.i. Cat. A/2 Cl. 8 vani 5 p. 3

- sup. commerciale u.i. : 70.60 mq;
- sup. lorda mq. 69.00
- sup. utile mq. 56.00
- sup. cantina p. -1 mq. 2.00
- sup. balcone mq. 13.00
- unità immobiliare dotata di tre vani, vano cottura, 1bagno e balcone, pavimenti e rivestimenti ceramica, serramenti interni e perimetrali in legno.

valore commerciale dell'appartamento = mq. 70,60 x € 2'700 = 190'620,00 euro

Subalterno 753 box singolo p. -1.

- sup. commerciale u.i. : 15.40 mq;
- altezza ml. 2.70

valore commerciale del box = 25'000,00 euro

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 7 = 215'620 Euro

LOTTO 8

Subalterno 735 u.i. Cat. A/2 Cl. 8 vani 4,5 p. 4

- sup. commerciale u.i. : 69,80 mq;
- sup. lorda mq. 61.00
- sup. utile mq. 49.00
- sup. cantina p. -1 mq. 2.00

- sup. balcone/terrazzo mq. 21.00
- unità immobiliare dotata di due vani, cucina, 1bagno, 1 balcone, 1 terrazzo, pavimenti e rivestimenti ceramica, serramenti interni e perimetrali in legno.

valore commerciale dell'appartamento = mq. 69,80 x € 2'700 = 188'460,00 euro

Subalterno 724 box singolo p. T.

- sup. commerciale u.i. : 15.400 mq;
- altezza ml. 3.10

valore commerciale del box = 26'000,00 euro

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 8 = 214'460 Euro

LOTTO 9

Subalterno 740 box singolo p. -1.

- sup. commerciale u.i. : 14.80 mq;
- altezza ml. 2.70

valore commerciale del box = 25'000,00 euro

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 9 = 25'000 Euro

LOTTO 10

Subalterno 741 box singolo p. -1.

- sup. commerciale u.i. : 14.80 mq;
- altezza ml. 2.70

valore commerciale del box = 25'000,00 euro

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 10 = 25'000 Euro

LOTTO 11

Subalterno 743 box singolo p. -1.

- sup. commerciale u.i. : 14.80 mq;
- altezza ml. 2.70

valore commerciale del box = 25'000,00 euro

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 11 = 25'000 Euro

LOTTO 12

Subalterno 742 box singolo p. -1.

- sup. commerciale u.i. : 15.40 mq;
- altezza ml. 2.70

valore commerciale del box = 24'000,00 euro

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 12 = 24'000 Euro

LOTTO 13

Subalterno 744 box singolo p. -1.

- sup. commerciale u.i. : 16.00 mq;
- altezza ml. 2.70

valore commerciale del box = 25'000,00 euro

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 13 = 25'000 Euro

LOTTO 14

Subalterno 745 box singolo p. -1.

- sup. commerciale u.i. : 16.00 mq;
- altezza ml. 2.70

valore commerciale del box = 25'000,00 euro

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 14 = 25'000 Euro

LOTTO 15

Subalterno 747 box singolo p. -1.

- sup. commerciale u.i. : 17.10 mq;
- altezza ml. 2.70

valore commerciale del box = 26'000,00 euro

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 15 = 26'000 Euro

LOTTO 16

Subalterno 748 box singolo p. -1.

- sup. commerciale u.i. : 17.10 mq;
- altezza ml. 2.70

valore commerciale del box = 26'000,00 euro

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 16 = 26'000 Euro

ALLEGATI:

1. Copia estratto mappa;
2. Copia visure NCEU aggiornate;
3. Copia elaborato planimetrico;
4. Copia mod. D1 e schede catastali interessate;
5. Copia contratto affitto [REDACTED];
6. Documentazione fotografica delle unità immobiliari.

7. Dichiarazione fine lavori e richiesta certificato abitabilità.

* * *

Bergamo, 16/06/2010

Il Perito

Bergamo li 05/10/2017

AGGIORNAMENTO PERIZIA

Oggetto: Fallimento Immobiliare Simal sri proc. 179/09.
Giudice delegato Dr. ssa Elena GELATO

In riferimento alla perizia datata 16/06/2010 depositata dallo scrivente presso Codesto Spett.le Tribunale di Bergamo, si intende con la presente operare aggiornamenti in modifica formale e sostanziale a seguito di sopravvenute disposizioni da parte del Comune di Milano riguardante parte dei beni precedentemente periziati come sottotetti, ed alla definizione degli interventi riguardanti difformità esecutive delle opere rispetto a quanto autorizzato.

Il sottoscritto, una volta accettato l'incarico, in data 10/12/2009 e 29/12/2009 si recava sui luoghi con il curatore fallimentare per un sopralluogo alla proprietà da periziare ed iniziava contestualmente a reperire adeguata documentazione progettuale deposita presso gli enti preposti quali VVF, Ufficio del Territorio di Milano, Comune di Milano Ufficio interventi maggiori.

Nel dettaglio per la parte riguardante l'Ufficio Tecnico del Comune di Milano detta documentazione risultava essere:

Pratica edilizia in DIA inoltrata la Comune di Milano in data 14/12/2006 - PG 1162174/2006 prot. 10112/2006 per ristrutturazione di edificio con demolizione e ricostruzione;

Pratica edilizia in DIA in variante inoltrata in Comune di Milano in data 15/01/2008 PG 77822/2008 prot. 700/2008;

Fine lavori presentata 28/03/2008 – PG 273612/2008 recante data di fine lavori al 19/03/2008;

Richiesta di agibilità in data 23/03/2008 – PG 273612/2008 rilasciata in data 29/05/2013 per silenzio assenso;

La perizia riguardava alcune unità immobiliari a residenziale, alcuni box e tre sottotetti non terminati e quindi a rustico, ancora in carico all'Immobiliare.

I sottotetti in questione risultano quindi essere accatastati come solai al Fg. 149 Mapp. 511 ai sub. 737-738-739 del Comune di Milano ed una volta visionati erano stati inseriti in perizia con le altezze medie indicate nelle schede catastali regolarmente depositate e pari a 2.25 mt, in quanto risultanti, in quel momento, non ultimati sia per quanto concerneva le caldane con relativi pavimenti che i soffitti.

Il Tecnico estimatore verificava quindi le pratiche edilizie depositate presso la sede Comunale e prendeva atto della conformità realizzativa dell'intervento attraverso l'ottenimento del certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Milano in data 29/05/2013 per silenzio assenso.

In nessuna pratica visionata vi erano elementi che potessero far emergere anche il solo dubbio di possibili abusi edilizi sugli immobili.

Proprio per quanto sopra nella perizia veniva scritto "*non sono state notate discrepanze o irregolarità rispetto a quanto autorizzato salvo per i sottotetti che non risultano finiti e privi dei divisori interni*", perché nel caso dei sottotetti, le opere mancanti erano di facile realizzazione ma mai ultimate causa l'intervenuto fallimento.

Partendo quindi dal presupposto della mancanza di vizi occulti in quanto non riscontrabili visivamente durante i sopralluoghi, lo scrivente intravedeva la possibile futura trasformazione dei sottotetti in abitazione, come consentito dalla Legge Regionale 12/2005, riparametrandone il valore tenuto anche conto del costo degli interventi da ultimare.

In data 02/07/2014 svolgeva ulteriore sopralluogo sul posto riscontrando lo stato di fatto dei luoghi uguale a quello documentato nella prima fase di verifica degli immobili.

Successivamente il perito veniva allertato circa presunte irregolarità nelle altezze dei sottotetti da parte di professionista del luogo, peraltro incaricato da un possibile acquirente, e a perfetta conoscenza delle difficoltosissime regole imposte dal nuovo regolamento Edilizio del Comune di Milano entrato nel frattempo in vigore dopo la stesura della perizia.

A seguito quindi di un ulteriore sopralluogo mirato ai soli sottotetti per verificare nel dettaglio le altezze interne, partendo da ipotetiche quote di pavimento e soffitto finito come da progetto e non al rustico come l'esistente, non riuscendo a rendersi conto di come mai dette altezze potessero essere maggiori del dichiarato lo scrivente svolgeva un primo rilievo di massima dell'intera facciata del condominio.

Lo stesso provava più volte, nel frattempo, a contattare telefonicamente e/o via mail il progettista e DL per chiedere delucidazioni inerenti al contenuto grafico ed intellettuale del suo progetto, ma desisteva causa l'irrintracciabilità di quest'ultimo anche all'Ordine degli Architetti.

Non potendo ovviamente accedere a tutti gli appartamenti per le opportune verifiche, si recava nuovamente presso l'immobile cercando di stimare le singole altezze dei piani con un puntatore laser.

Riscontrando alcune lievi difformità di altezza dell'intero immobile rispetto ai disegni depositati, svolgeva un rilievo ancor più approfondito.

Da detto rilievo si intuiva, con molta difficoltà, che in fase di realizzazione dell'edificio probabilmente vi era stata una modifica degli spessori strutturali e stratigrafici anche del pacchetto di copertura, difficili da riscontrare per via delle lacunose e scarse indicazioni materiche ed altimetriche presenti nelle varie tavole progettuali, tali da incrementare le altezze dei sottotetti pur mantenendo in linea di massima la volumetria originale dell'edificio.

Dopo vari incontri con i Tecnici degli uffici Edilizia Minore del Comune di Milano e vista la particolare complessità della pratica, il funzionario referente decideva di colloquiare con il Dirigente dell'ufficio Edilizia Opere Maggiori, che una volta esaminata la pratica chiedeva di soprassedere all'invio telematico della pratica come semplice DIA in sanatoria facendo prima depositare apposita segnalazione da parte del Curatore Fallimentare circa le anomalie riscontrate.

Successivamente in data 28/04/2015 ci si recava nuovamente presso gli uffici Comunali, ed il Responsabile del procedimento richiedeva, per la soluzione del problema, la presentazione di un Permesso di Costruire in sanatoria per la realizzazione delle opere necessarie al completamento dei lavori.

Dette opere, in conformità agli strumenti urbanistici approvati, sarebbero dovute consistere nel sopralzo delle pavimentazioni con strutture fisse in legno a quota tale da rientrare nelle altezze consentite dal nuovo Regolamento Edilizio, nel frattempo modificatosi nel 2014 in maniera peggiorativa rispetto a quello esistente nella fase di deposito del progetto originale.

Successivamente alla presentazione di detta pratica, avvenuta in data 28/07/2015, l'Ufficio Tecnico Comunale comunicava che l'istruttoria del procedimento in conferenza dei servizi si era concluso con esito favorevole in data 16/10/2015, salvo l'ottenimento della "Certificazione di assenza di danno ambientale" con accertamento paesistico da conseguire necessariamente per via di piccole modifiche sull'inclinazione della copertura dell'edificio e per diversa dimensione e sagoma dei comignoli a tetto rispetto a quanto autorizzato.

Quanto sopra in considerazione del fatto che l'immobile è ubicato in zona di Vincolo Paesistico Naviglio Martesana.

Veniva quindi richiesta anche la comparazione tra la pratica depositata e l'autorizzazione paesistica originale, al fine di verificare se vi fossero ulteriori irregolarità.

A seguito del deposito di tale richiesta, avvenuto in data 20/01/2016, veniva rilasciata Certificazione da integrare alla richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria, previo versamento di oblazione come indicato dal Comune.

Trasmesso a protocollo l'accertamento paesistico, si era ormai certi di poter ottenere entro il mese di luglio 2016 anche il suddetto PC in sanatoria come più volte sostenuto dai Tecnici istruttori della pratica.

A settembre si riceveva invece una telefonata da parte degli Uffici Comunali di Milano ove si comunicava che erano state ravvisate ulteriori problematiche tali da rendere necessario, da parte degli stessi, un sopralluogo di verifica degli immobili.

Sussequentemente al sopralluogo si riceveva comunicazione del 17/10/2016 prot 528186/2016 in cui veniva completamente rivisto quanto fino al momento discusso, comunicando addirittura un possibile diniego del provvedimento per via di un incremento volumetrico derivante da una diversa interpretazione della normativa locale sul recupero dei sottotetti da parte del Dirigente.

Fermo restando che il progetto risaliva all'anno 2006 con variante generale nel 2008 e con fine lavori il 19/03/2008, quindi ricadente nei vecchi strumenti urbanistici, possiamo sicuramente affermare che lo stesso rientrava nella circolare 01/09 prot. 6796/2009 del Comune di Milano in quanto, come da tavola 9 della variante depositata a firma dell'Arch. Marco Rossi, le altezze medie interne dei sottotetti a progetto risultavano essere inferiori a 2,40 mt.

La realizzazione di diversi spessori delle coperture e il calcolo per la media ponderale eseguito dal progettista sulla base dei soli solai di sottotetto a progetto (escluse le aree a corridoio etc) ha fatto sì che, pur rimanendo la sagoma dell'edificio in linea di massima invariata salvo lievi differenze sull'intradosso delle travi in legno e una leggera modifica del colmo, l'altezza media interna dei sottotetti aumentasse oltre i limiti imposti.

Con il cambio di Regolamento Edilizio avvenuto nel 2014 i parametri di definizione dell'inagibilità dei sottotetti erano, come già detto, nel frattempo divenuti più restrittivi anche se secondo l'art 90 comma 2 tali maggiori vincoli dovevano riguardare solamente nuovi progetti; nonostante la nostra dichiarata perplessità interpretativa della norma ci veniva verbalmente richiesto di adeguare nuovamente il progetto in sanatoria indicando graficamente sopralzi in legno alle pavimentazioni ad una quota tale da rendere il sottotetto non agibile in attesa del suo futuro recupero.

Inoltrata la pratica secondo le indicazioni discusse, purtroppo in data 17.10.2016, con pratica n. 15599/2015, P.G. 422905/2015 veniva formalmente comunicato ai sensi dell'art. 10 bis della Legge 241/1990 il preavviso di diniego al rilascio del Permesso di Costruire richiesto dal Fallimento della Simal con domanda del 28.07.2015.

Si chiedeva a quel punto un incontro con il nuovo Dirigente, [REDACTED], che nonostante le dichiarate perplessità da parte degli istruttori della pratica che a suo tempo avevano fornito le indicazioni di presentazione, insisteva prudenzialmente sulla necessità del

diniego del provvedimento a causa di alcune sentenze riguardanti il Comune di Milano ed inerenti nello specifico proprio il recupero dei sottotetti.

Sentito un parere legale e al fine di evitare l'emanazione ufficiale del provvedimento di diniego con relative conseguenze, in data 25/10/2016 veniva depositata presso gli Uffici Comunali di Milano richiesta di archiviazione del procedimento in corso, ma nonostante la richiesta il Dirigente in data 30/11/2016 emanava provvedimento di diniego con obbligo di ripristino entro 90 gg dei luoghi allo stato di fatto come da progetto originario.

A seguito di ciò, sentito nuovamente il parere legale, si decideva di impugnare il provvedimento Dirigenziale con ricorso al TAR.

Per tali motivazioni e viste le notevoli difficoltà incontrate per sanare i sottotetti oggetto di perizia a causa del susseguirsi dei Regolamenti Locali e delle diverse visioni riscontrate all'interno degli Uffici Comunali, non si è ora in grado di definire il valore di detti immobili fintanto che il TAR non si sarà espresso con giudizio definitivo e di conseguenza fin tanto che l'Amministrazione Comunale di Milano non si sarà espressa di conseguenza.

Geometra Bizioli Maurizio

(B)

Milano



Comune
di Milano

Milano, 30/11/2016

Pratica n. 15599/2015



Egr.sig. Crifò Marco
Via Carminati n. 29
24040 Bergamo
m.crifo@pecsicura.it

COMUNE DI MILANO
8 SPORTELLO UNICO PE
PG 813874/2016
U-TRATT.4
Del 05/12/2016 09:01:02
(S) CRIFO MARCO
05/12/2016



OGGETTO: VIA PRANDINA 29 - Provvedimento di diniego di cui all'istanza di Permesso di Costruire a sanatoria presentato in data 28/07/2015 pratica n. 15599/2015 in atti P.G. 422905/2015 in via Prandina 29.

IL DIRIGENTE

Richiamata la richiesta di permesso di costruire a sanatoria presentato in data 28/07/2015 (pratica n. 15599/2015);

Vista la comunicazione dei motivi ostativi, ai sensi dell'art. 10 bis della Legge n. 241/90, del 17/10/2016 in atti P.G. 528186/2016 al rilascio del Permesso di Costruire;

Viste le memorie inviate all'ufficio scrivente tramite Pec in atti P.G. 594657/2016 da parte del sig. Marco Crifò in qualità di curatore fallimentare della Simal srl e ed in atti P.G. 594666/2016 da parte del progettista [redacted] non esaustive ai fini di superare le eccezioni sollevate;

Visti i disposti del Titolo II della Parte I del D.P.R. 6.6.2001 n. 380;

Per propria competenza, ai sensi dell'art. 107, commi 2 e 3 del D.lgs. 18.8.2000 n. 267;

RESPINGE

Il progetto in atti P.G. 422905/2015 (W.F. 15599/2015) per i motivi sopra esposti.

ORDINA

alla S.V. il ripristino dello stato dei luoghi entro perentori giorni 90 (novanta) dal ricevimento della presente come da progetto originario (pratica w.f. 10112/2006 e variante w.f. 700/2008).

Decorso il termine di cui sopra l'ordinanza stessa verrà eseguita a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese dei responsabili dell'abuso.

Si trasmette il presente atto alla Polizia Locale per i controlli di competenza e per l'opportuna informazione circa l'ottemperanza del presente provvedimento.

Contro il presente provvedimento è ammesso, entro 60 giorni dalla notifica alla proprietà, ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale nei termini e modi di Legge.

INOLTRE

occorre presentare Atto di Densità Edilizia ai sensi dell'art. 113 del previgente R.E. per le Dia oggetto dell'intervento pratiche W.F. 10112/2006 e W.F. 700/2008.

Si informa che la pratica in oggetto è depositata presso il Settore Sportello Unico per l'Edilizia - Ufficio Trattazioni Gruppo 4 - del palazzo comunale di Via Bernina, 12.

IL DIRIGENTE DELL'UNITA'

[REDACTED]

Pratica trattata da:

- *Responsabile del Procedimento* [REDACTED]
- *Istruttore Tecnico:* [REDACTED]
- *Istruttore Amministrativo:* [REDACTED]

Marco Crifò

Da: [REDACTED]

Inviato: [REDACTED]

A: [REDACTED]

Oggetto: [REDACTED]

Allegati: [REDACTED]

Firmato da: [REDACTED]

Priorità:

Alta

Messaggio di posta certificata

Il giorno 05/12/2016 alle ore 09:06:12 (+0100) il messaggio

"VIA PRANDINA, 29" è stato inviato da [REDACTED]

Indirizzato a: [REDACTED]


Il messaggio originale è incluso in allegato.

Identificativo messaggio: E7EE9B41-2BEC-92A7-30CB-D4CC384FAD1C@telecompost.it

STUDIO LEGALE ASSOCIATO
AVV. IGNAZIO BONOMI
AVV. CLAUDIO ZANETTI
Via Monte Ortigara, 4
24121 BERGAMO


**AVANTI IL TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE PER
LA LOMBARDIA - MILANO**
RICORSO GIURISDIZIONALE
CON ISTANZA CAUTELARE DI SOSPENSIONE

Nell'interesse di

Immobiliare Simal S.r.l. in fallimento, già con sede in Boltiere (Bg), via Via Mozart s.n.c., C.F. 03185990169, in persona del Curatore Dott. Marco Crifò, con studio in Verdellino (Bg), Piazza degli Affari 20, rappresentato, assistito e difeso dall'avv. Antonio Deleuse Bonomi (C.F. DLSNTN70H05F205K), con studio in Bergamo (Bg), via Monte Ortigara n. 4, numero di fax: 035.224853, e indirizzo di posta elettronica certificata:  e domiciliato presso le persone dell'avv. Pietro Renato Canzi (c.f. CNZPRR54B14F205B), pec pietrorenato.canzi@milano.pecavvocati.it e dell'avv. Giovanni Sina (c.f. SNIGNN63A10F205X), pec giovanni.sina@milano.pecavvocati.it, entrambi con studio in Milano, Corso Sempione 15/A, numero di fax: 023314719, e indirizzo di posta elettronica certificata per delega a margine del presente atto ed in forza dell'autorizzazione del Giudice Delegato del 11.1.2017 (doc.A)

CONTRO

Comune di Milano, in persona del Sindaco pro tempore, con sede in Milano, Piazza della Scala 2, C.F e P.Iva 01199250158

Per impugnativa, declaratoria di illegittimità ed annullamento, previa sospensione cautelare del provvedimento dell'ing. 
Dirigente dell'Unità – Direzione urbanistica, Area Sportello Unico per l'Edilizia, Unità Intereventi Edilizi Maggiori e Condonò, Ufficio Trattazione Gruppo 4 – Zone 2-9, del Comune di Milano, del 30.11.2016, pratica n. 15599/2015, P.G. 613874/2016 del 5.12.2016, notificato il

5.12.2016, avente ad oggetto: “**via Prandina 29, Provvedimento di diniego di cui all’istanza di Permesso di Costruire a sanatoria presentato in data 28.7.2015 pratica n. 15599/2015, in atti P.G. 422905/2015 in via Prandina 29**” con il quale oltre a respingere il progetto in atti P.G. 422905/2015 è stato ordinato al Fallimento il ripristino dello stato dei luoghi entro 90 giorni (doc. B)

* * *

FATTO

La Immobiliare Simal S.r.l. è stata dichiarata fallita dal Tribunale di Bergamo con sentenza del 22-23 ottobre 2009, n. 157/89 Rep., N. 182/09 Sent., ed è stato nominato curatore il dott. Marco Crifò (doc.1).

La Immobiliare Simal S.r.l. in fallimento che era attiva nel settore immobiliare ed in particolare nella realizzazione di edifici con destinazione residenziale, è proprietaria tra l’altro in Comune di Milano di tre sottotetti - solai, così meglio identificati: i) via Privata Giovanni Battista Prandina, civ. 29, fg. 149, particella 511, sub. 739 – solaio a Piano quinto; ii) via Privata Giovanni Battista Prandina, civ. 29, fg. 149, particella 511, sub. 738 piano quinto – solaio a Piano quinto e sesto; iii) via Privata Giovanni Battista Prandina, civ. 29, fg. 149, particella 511, sub. 737 – solaio a Piano quarto (doc. 2, 3 e 4).

I sottotetti sono stati realizzati, congiuntamente agli edifici sottostanti di cui fanno parte, dalla Immobiliare Simal S.r.l. *in bonis* in forza ed esecuzione della DIA n. 10122/2006 del 14.12.2006, P.G. del Comune di Milano 11621/06 e della DIA in variante 700/2008 del 25.01.08 P.G. del Comune di Milano 77822/08.

Proprio al fine della presentazione della DIA in variante in data 10.10.2007 la Immobiliare Simal S.r.l. e per essa il suo legale rappresentante presentava in data 10.10.2007 un’istanza per ottenere il provvedimento di autorizzazione paesaggistica che veniva rilasciato dal Come di Milano, ai sensi dell’art. 146 e

159 del D.lgs 42/2004 i data 9.11.2007, PG 980361/2007 (Autorizzazione paesaggistica n. 568/2007 (doc.5).

Nel progetto oggetto della DIA sopra indicata i sottotetti venivano rappresentati con la funzione che gli era propria e quindi di cantine, seppure non pertinenti alle unità abitative sottostanti, mentre la variante prevedeva solo alcuni aggiustamenti ai prospetti esterni dell'edificio.

Con dichiarazione protocollata al Comune di Milano in data 28.3.2008 PG 273.612/2008 (doc.6) la Immobiliare Simal S.r.l. comunicava la fine lavori e contestualmente richiedeva il certificato di agibilità degli immobili – appartamenti realizzati in via Prandina, ai sensi degli artt. 24 e 25 del DPR 380/2001. Nulla opponendo il Comune alla richiesta di agibilità la stessa è quindi stata rilasciata per silenzio assenso essendo decorso ogni termine stabilito dalla detta legge.

Fallita la Immobiliare Simal S.r.l. il Curatore faceva eseguire una verifica della consistenza e dello stato di completamento degli immobili di proprietà della società ed in relazione agli immobili siti in Milano, Via Prandina ed in particolare ai tre sottotetti, sopra meglio individuati, emergeva che gli stessi non erano stati completati secondo i progetti approvati (DIA e DIA in variante), seppure, come detto, fosse stata comunicata dall'allora legale rappresentate della società la fine lavori.

Poiché, come noto, ogni fallimento ha l'unico fine di liquidare il patrimonio del soggetto – società fallita al fine di potere soddisfare al meglio di creditori sociali, il Curatore incaricava il geom. [REDACTED] per l'istruzione di quelle pratiche edilizie necessarie per concludere, questa volta effettivamente, le opere di realizzazione dei sottotetti, che completati e dichiarati regolari dal punto di vista edilizio avrebbero potuto essere offerti in vendita seguendo quelle procedure competitive imposte dalla Legge Fallimentare.

In data 28.7.2015 (doc.7) il geom. [REDACTED] presentava al Comune di Milano la

richiesta di permesso di costruire in sanatoria proprio per sanare alcune difformità edilizie derivanti dal mancato completamento di opere che venivano minuziosamente elencate nella richiesta stessa e che possono essere così riassunte: mancata realizzazione dei divisori interni per la formazione dei sottotetti, mancata realizzazione delle coibentazioni a pavimento, revisione degli elementi strutturali lignei rispetto al disegno architettonico. Il permesso di costruire riguardava, oltre la realizzazione di alcune opere non completate, solo l'accertamento di conformità della differente quota di pochissimi centimetri delle falde dei tetti sovrastanti i sottotetti e la realizzazione di alcune opere di completamento non realizzate tra cui l'innalzamento della soletta del pavimento: in nessun caso la richiesta di permesso di costruire riguardava e riguarda il recupero a fini abitativi del sottotetto.

Nella domanda di permesso di costruire in sanatoria veniva rappresentato l'effettivo stato dei sottotetti rispetto al progetto allegato alla DIA e sua variante (sul punto si vedano le tavole allegate al doc.7) e veniva quindi chiesto di potere completare le opere e sanare alcune difformità abbandonando la realizzazione della divisione con tavolati interni delle superfici, che al Fallimento non interessavano (cfr. tavole allegate al doc.6).

Il Comune di Milano esaminata la pratica con atto del 20.10.2015, W.F. 15599/2015 avente ad oggetto "*Istanza di Permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/01 in edificio esistente a destinazione residenziale – via Prandina*" (doc.8) comunicava al richiedente fallimento, nell'ambito della relativa conferenza di servizi che ai sensi dell'art. 37, comma 4, del DPR 380/01 per le opere oggetto di richiesta era prevista una sanzione pecuniaria non superiore ad euro 5.164,00 e non inferiore ad euro 516,00 da stabilirsi a cura del responsabile del procedimento.

Proprio al fine di ottenere il richiesto permesso di costruire in sanatoria il geom. XXXXXXXXXX ciò incaricato dal Curatore in data 20.1.2016 (doc.9)

richiedeva al Comune di Milano l'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento di completamento.

Con lettera del 16.5.2016, n. PG 264302/2016 (doc.10) il Comune di Milano informava il Curatore dell'avvenuta predisposizione del Certificato di Compatibilità Paesaggistica per opere realizzate in assenza di autorizzazione paesaggistica e così comunicando l'avvenuta determinazione positiva dell'Amministrazione Comunale sulla richiesta del 20.1.2016.

Con provvedimento del Settore Unico per l'Edilizia del Comune di Milano del 17.10.2016, pratica 15599/2015 (doc.11), venivano comunicati motivi ostativi ai sensi dell'art. 10 della Legge 241/1990 all'accoglimento dell'istanza del Permesso di Costruire in sanatoria, presentato dal Fallimento in data 28.7.2015, pratica 15599/2015, avente ad oggetto appunto l'accertamento di conformità di un sottotetto di proprietà del fallimento;

A seguito della comunicazione dei motivi ostativi con PEC del 25.10.2016 il Fallimento chiedeva formalmente al Comune di Milano l'archiviazione della domanda di permesso di costruire in sanatoria, rinunciando espressamente alla domanda di permesso di costruire (doc.12); con successive PEC del 3.11.2016 e del 15.11.2016 (docc. 13 e 14) il geom. [REDACTED] chiedeva al Comune di Milano, senza esito alcuno, di ricevere il numero di protocollo generale della PEC del 25.10.2016.

Con provvedimento dell'ing. [REDACTED] Dirigente dell'Unità – Direzione urbanistica, Area Sportello Unico per l'Edilizia, Unità Interventi Edilizi Maggiori e Condono, Ufficio Trattazione Gruppo 4 – Zone 2-9, del Comune di Milano, del 30.11.2016, pratica n. 15599/2015, P.G. 613874/2016 del 5.12.2016, avente ad oggetto: “via Prandina 29, Provvedimento di diniego di cui all'istanza di Permesso di Costruire in sanatoria presentato in data 28.7.2015 pratica n. 15599/2015, in atti P.G. 422905/2015 in via Prandina 29” (Provvedimento impugnato) veniva respinto il progetto in atti P.G.

422905/2015 e quindi la richiesta di sanatoria ed ordinato al Fallimento il ripristino dello stato dei luoghi entro 90 giorni (doc.B).

Il provvedimento impugnato è quindi ingiustamente gravatorio, illegittimo e dovrà essere annullato, qualora non dichiarato previamente nullo, previa sospensione cautelare, per i seguenti motivi di

DIRITTO

I MOTIVO

ECESSO DI POTERE PER CARENZA ASSOLUTA DI MOTIVAZIONE – ILLOGICITA' – VIOLAZIONE DI LEGGE ED IN PARTICOLARE DELL'ART. 10 bis DELLA LEGGE N.241/1990

Come detto in fatto il provvedimento è stato emesso dal dirigente del Comune di Milano il 30 novembre 2016 (notificato il 5.12.2016) a seguito di una domanda di permesso di costruire in sanatoria rinunciata dal Curatore del Fallimento con precedente atto del 25.10.2016: l'Amministrazione si è quindi espressa in un procedimento che invece avrebbe dovuto dichiarare concluso proprio a fronte della detta rinuncia.

E' infatti principio generale quello per il quale gli atti propulsivi posti in essere da un soggetto nella fase preparatoria del procedimento nei confronti dell'Amministrazione possono essere modificati o ritirati dall'interessato fino al momento in cui non sia intervenuto il provvedimento terminale della fattispecie provvedi mentale (in questo senso si veda TAR Firenze, sez. III, 21.12.2004, n.6520).

Il Comune di Milano ha concluso un procedimento amministrativo avviato con la domanda di sanatoria del Fallimento, senza minimamente tenere conto che quel procedimento era stato espressamente abbandonato e non vi era più, a fronte dell'espressa rinuncia, alcuna richiesta sulla quale determinarsi.

Non solo, il Comune oltre a determinarsi sulla sanatoria, ha insistito nel comminare una sanzione, quella della demolizione, senza osservare le previsioni dell'art. 10 bis della legge 241/1990.

Nel caso di specie, essendo stata rinunciata la domanda di sanatoria, il Comune avrebbe, qualora fosse stato intenzionato a chiedere il ripristino dei luoghi, notificare un altro avviso di avvio del procedimento ex art. 10 bis della Legge 241/1990 che avrebbe dovuto avere altro fine e propedeutico all'adozione dell'ordinanza di demolizione e non certo alla reiezione di un procedimento amministrativo ormai abbandonato.

All'assenza dell'avviso di avvio del procedimento consegue l'illegittimità del provvedimento impugnato.

II MOTIVO

**ECESSO DI POTERE PER CARENZA ASSOLUTA DI
MOTIVAZIONE – ILLOGICITA' – VIOLAZIONE DI LEGGE ED
IN PARTICOLARE DELL'ART. 3 DELLA LEGGE N.241/1990**

Il provvedimento impugnato, con il quale è stato respinto il progetto in sanatoria P.G. 422905/2015 ed ordinato il ripristino dello stato dei luoghi, è ancora prima che del tutto immotivato, così generico che anche quando si volesse sarebbe impossibile dare attuazione all'ordine impartito.

Il provvedimento impugnato richiama espressamente la comunicazione dei motivi ostativi, ai sensi dell'art. 10 bis della Legge n.241/1990 del 17.10.2016, P.G. 528286/2016, quale presupposto del diniego alla sanatoria.

Nella comunicazione dei motivi ostativi è invece richiamata la nota interna del dirigente del 26.9.2016 nella quale veniva richiesto un sopralluogo ed il successivo verbale del 4.10.2016 che si potrebbe presumere sia stato redatto proprio all'esito del sopralluogo effettuato il 29.9.2016.

Il verbale di sopralluogo del 4.10.2016 non è mai stato comunicato al Fallimento odierno ricorrente, così che se da un lato il provvedimento impugnato è affetto dai vizi di eccesso di potere per carenza di motivazione e violazione dell'art. 3 della Legge 241/1990, dall'altro lato è impossibile prendere compiutamente posizione sull'esito di un accertamento che non solo è sconosciuto, ma certamente erroneo quando si considerino i calcoli effettuati dal progettista che portano ad un'altezza media ponderale di m. 2.34 e quindi, come si vedrà inferiore a quella minima consentita.

Come visto al provvedimento impugnato non è stato allegato e nello stesso non è nemmeno stato richiamato il verbale del tecnico comunale che costituisce, probabilmente, l'unico supporto del provvedimento stesso, in aperta violazione dell'art. 3 della Legge 241/1990.

Seppure si è perfettamente a conoscenza che normalmente la motivazione di un provvedimento può essere fornita *per relationem*, si osserva che nel caso di specie nel provvedimento sanzionatorio, viene richiamato un altro provvedimento, appunto l'avviso dei motivi ostativi, nel quale è indicato del tutto sommariamente il verbale del tecnico comunale del 4.10.2016, totalmente ignoto.

Non essendovi alcuna corrispondenza diretta tra il provvedimento sanzionatorio e il verbale del 4.10.2016, che come detto non è richiamato, sembrerebbe che il Comune abbia inteso motivare il proprio provvedimento mediante un richiamo di secondo grado che è inammissibile.

Sotto altro aspetto l'atto – verbale presupposto non è nemmeno correttamente individuato, non viene indicato il nominativo del tecnico comunale né un numero di protocollo, rendendo impossibile per il Fallimento ricorrente prenderne visione.

Nel provvedimento non è rinvenibile alcun richiamo a norme che sarebbero state violate e che comunque impediscono la concessione della sanatoria ex art.

34 DPR 380/2001.

Per il T.A.R. Lecce, (Puglia), sez. III, 22/08/2016, n. 1354 *“E' illegittimo l'immotivato provvedimento amministrativo comunale che non dà adeguatamente conto delle ragioni, di fatto e di diritto, che ostano all'accoglimento dell'avanzata istanza di rilascio del permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36, d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 o, in subordine, dell'invocata applicazione dell'art. 34 dello stesso d.P.R. n. 380 del 2001, relativamente all'abuso perpetrato dall'istante”*.

Infine si rileva che anche qualora il Fallimento, avesse voluto reperire presso gli uffici del Comune di Milano il verbale del tecnico comunale del 4.10.2016, verosimilmente non sarebbe riuscito ad ottenerne una copia in tempo utile per la presentazione del presente ricorso, stante la lunghissima procedura che il Comune stesso impune per l'accesso agli atti.

III MOTIVO

VIOLAZIONE DI LEGGE ED IN PARTICOLARE ECCESSO DI POTERE PER ILLOGICITA' MANIFESTA – INDETERMINATEZZA

Con il provvedimento impugnato è stato ordinato al Fallimento ricorrente il ripristino dello stato dei luoghi entro 90 giorni.

E' davvero però impossibile comprendere in che cosa consista l'ordine dell'Amministrazione che è carente di ogni indicazione sul punto.

Il TAR Lombardia – Brescia, sez.I, 13.12.2014, n.1379 si è espresso per l'illegittimità del provvedimento di demolizione nel caso in cui, come nel caso di specie, *“l'ordinanza non rechi l'esatta e/o specifica indicazione dei manufatti da demolire, ma descriva i medesimi manufatti in termini generici. In tal caso, infatti, l'ordinanza deve ritenersi indeterminata nell'oggetto e/o nel contenuto, risultando, peraltro, impossibile acclarare se i manufatti siano riconducibili a quelli che si possono realizzare liberamente o costituiscano invece abuso sanzionabile”*.

E' pacifico, almeno per quanto risulta al Fallimento, che le opere di realizzazione dell'edificio sono state completate con dichiarazione protocollata al Comune di Milano in data 28.3.2008 PG 273.612/2008.

Nessuna opera è stata realizzata dopo la detta data ed il Fallimento, verificata proprio la discrepanza tra lo stato di progetto della DIA iniziale e relativa integrazione, nonché il mancato completamento delle opere nei sottotetti, ha semplicemente chiesto al Comune di potere sanare ex art. 34 DPR 380/2001 la situazione, in modo di potere cedere a terzi i detti immobili.

Nessuna opera è mai stata realizzata dal Fallimento sull'edificio di via Prandina di sua proprietà.

Ordinare oggi al Fallimento la rimessione in pristino dello stato dei luoghi, a circa nove anni dalla realizzazione dell'edificio è del tutto iniquo, oltre come si vedrà irrealizzabile, e non è inoltre stato rappresentato alcun interesse pubblico, che avrebbe invece dovuto essere correttamente valutato.

Il T.A.R. Brescia, (Lombardia), sez. I, 10/05/2016, n. 652, ha infatti valutato quale uno dei profili preliminari che devono essere valutati dall'Amministrazione prima dell'annullamento del titolo edilizio e l'inevitabile demolizione del manufatto abusivo proprio l'interesse pubblico attuale alla remissione in pristino.

In nessun modo il Comune individua le opere da demolire, limitandosi ad ordinare la remissione in pristino della situazione secondo il progetto approvato, ordine questo del tutto indeterminato quando si consideri che oggetto della richiesta di sanatoria presentata dal Fallimento riguardava il mancato completamento delle opere oggetto della DIA iniziale e della successiva variante e non la difformità della situazione di fatto rispetto al titolo autorizzativo.

All'indeterminatezza dell'ordine dell'Amministrazione non potrà che conseguire l'annullamento del provvedimento.

IV MOTIVO

VIOLAZIONE DI LEGGE ED IN PARTICOLARE VIOLAZIONE DEGLI ARTT.32, 34, 36 e 38 DEL DPR 380/200, ART.54 DELLA L.R. LOMBARDIA 12/2005

La richiesta del permesso di costruire del 10.2.2015 che ha costituito l'atto d'impulso del Fallimento, per sanare la situazione rilevata dal Fallimento è stata presentata sulla base della previsione del DPR 380/2001.

Anche se allo stato non è dato sapere quali siano stati i rilievi del Comune, che emergeranno, forse, dall'esame del verbale del 4.10.2016, certamente i rilievi non possono che riguardare difformità parziali rispetto al titolo edilizio originario, ovvero la DIA n. 10122/2006 del 14.12.2006 e successiva variante, che avevano ad oggetto la realizzazione di un grande edificio di cinque piani.

In nessun caso le variazioni rispetto alla detta DIA del 14.12.2006 possono essere considerate quali variazione essenziali per le quali è esclusa l'applicabilità dell'art. 34 del DPR 380/2001, come sancito anche da questo On.le Tar con sentenza della sez. II, 04/05/2016, n. 865.

Seppure è impossibile allo stato comprendere la portata dell'ordinanza di ripristino, quivi impugnata, non può sfuggire che qualora la stessa dovesse riferirsi all'esecuzione di opere strutturali, la stessa non potrebbe essere eseguita senza porre in pericolo la staticità dell'intero edificio.

Le pareti verticali dei sottotetti, le solette che costituiscono il pavimento costituiscono un unicum con l'edificio sottostante e con quelli contigui: si consideri sul punto che uno dei tre sottotetti-solai, ovvero quello identificato con la particella 511, sub 737 è posto ad un piano inferiore rispetto agli altri due e quindi appoggia sulla parete di sostegno strutturale del corpo di fabbrica laterale sul quale poi, ad un piano superiore sono posti gli altri due solai, che a loro volta sono stati realizzati in appoggio sul muro laterale dell'edificio

realizzato in aderenza.

La demolizione e/o modificazione dei sottotetti, proprio per la tipologia costruttiva degli stessi non solo minerebbe la staticità degli edifici sottostanti, ma anche di quelli contigui di proprietà di terzi.

Tali circostanze dovevano essere e sono note all'Amministrazione che ha effettuato anche un sopralluogo, ma che non le ha minimamente prese in considerazione seppure l'art. 34, comma 2, del DPR 380/2001 stabilisca che *“Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale”*.

Se infatti il Comune imputa all'Immobiliare Simal l'esecuzione di opere difformi rispetto alla DIA, e tale circostanza potrà essere accertata solo a seguito dell'esame del verbale del 4.10.2016, certamente le stesse possono solo essere parzialmente difformi rispetto al titolo autorizzativo originario con conseguente applicabilità della norma in esame, così come anche sancito dal T.A.R. Napoli, (Campania), sez. II, 02/11/2016, n. 5022.

Sotto altro aspetto la sopra richiamata recente sentenza del T.A.R. Brescia, (Lombardia), sez. I, 10/05/2016, n. 652, ha stabilito quale ulteriore profilo preliminare che deve essere valutato dall'Amministrazione, prima dell'erogazione della sanzione di demolizione o di rimessione in pristino, oltre all'interesse pubblico, se sia possibile effettuare la rimessione in pristino senza pregiudizio per le opere eseguite in conformità.

Come noto dall'esame del provvedimento non vi è alcuna traccia delle necessarie valutazioni dell'Amministrazione che avrebbero dovuto esserne esternate: tale mancanza se da un lato è prova della violazione dell'art. 34

dall'altro costituisce ulteriore elemento dell'esistenza del vizio di eccesso di potere per carenza di motivazione e di violazione di legge ed in particolare dell'art. 32 del DPR 380/2001 e dell'art.54 della L.R. 12/2005 in ordine alla possibilità di configurare le variazioni rispetto al progetto (DIA) originario.

Anche per tali motivi il provvedimento dovrà essere annullata previa sospensione cautelare.

* * *

V MOTIVO

VIOLAZIONE DI LEGGE ED IN PARTICOLARE VIOLAZIONE DELL'ART. 29 del DPR 380/2001 - ECCESSO DI POTERE PER CARENZA DI LEGITTIMAZIONE PASSIVA DEL CURATORE

E' pacifico in giudizio che se esiste una difformità tra il progetto oggetto della DIA presentata dalla Immobiliare Simal *in bonis* e lo stato di fatto, la stessa è conseguenza di un'attività della medesima società e non certo del Fallimento, che mai ha eseguito o realizzato opere sugli edifici di via Prandina, ma si è semplicemente premurato di sanare alcune difformità rilevate dal proprio tecnico.

E' ormai principio pacifico che il Curatore di un Fallimento, nel quale non è prevista la prosecuzione provvisoria dell'azienda sia sottratto dall'adempimento di obblighi facenti carico originariamente all'imprenditore e nel caso di specie alla Immobiliare Simal *in bonis*: si veda sul punto Cass.Civ. sez. I, 14 settembre 1991, n. 9605.

Il curatore del fallimento, pertanto, pur potendo sottentrare in specifiche posizioni negoziali del fallito (cfr. l'art. 72 R.D. n. 267/1942), in via generale *“non è rappresentante, né successore del fallito, ma terzo subentrante nell'amministrazione del suo patrimonio per l'esercizio di poteri conferitigli dalla legge”* (Cassazione civile, sez. I, 23 giugno 1980, n. 3926).

Per il Consiglio di Stato Sez. V, 29 luglio 2003, n. 4328, *“Il curatore ha*

l'amministrazione del patrimonio fallimentare e compie tutte le operazioni della procedura sotto la vigilanza del giudice delegato e del comitato dei creditori, nell'ambito delle funzioni ad esso attribuite" e conseguentemente lo stesso non acquista la titolarità dei beni della società fallita, ma ne è solo un amministratore al quale sono attribuite alcune facoltà di gestione, nell'ottica della liquidazione del patrimonio attivo e il conseguente soddisfacimento dei creditori sociali, ammessi al passivo.

Anche il TAR Toscana – Firenze, sez. III con sentenza 27 ottobre 2015, n. 1457, si è espresso sulla questione affermando che: *“Infatti, il curatore fallimentare non è correttamente individuato come soggetto passivo dei sopra indicati obblighi di fare, dal momento che, a tale organo della procedura fallimentare, sono solo attribuiti poteri di disporre dei beni fallimentari in vista delle finalità proprie della procedura concorsuale, senza che ciò comporti l'attribuzione allo stesso del dovere di adottare comportamenti attivi come richiesti dall'ordinanza contingibile ed urgente; e ciò sul rilievo che il curatore fallimentare non subentra negli obblighi più strettamente correlati alla responsabilità dell'imprenditore fallito, salvo quanto può essere più specificamente connesso all'eventuale esercizio provvisorio dell'impresa”*

In nessun modo il Curatore della società fallita può considerarsi essere subentrato nei diritti, spettanti all'impresa fallita, e quindi essere individuato dal Comune come soggetto passivo nei confronti del quale irrogare la sanzione e/o ordinare il ripristino dei luoghi; per tale motivo il provvedimento impugnato è altresì affetto dal vizio di eccesso di potere per carenza di legittimazione passiva del Curatore nonché dell'art. 29 del DPR 380/2001 che individua il titolare del permesso di costruire, il committente e il costruttore quali responsabili, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle del permesso e alle modalità esecutive stabilite dal medesimo.

VI MOTIVO

**VIOLAZIONE DI LEGGE ED IN PARTICOLARE DELL'ART. 90
DEL REGOLAMENTO EDILIZIO DEL COMUNE DI MILANO
PUBBLICATO SUL BURL N.48 DEL 26.11.2014 DELL'ART. 31
APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO
COMUNALE N.81 del 20.7.1999.**

L'art. 90, comma 2, del vigente Regolamento edilizio del Comune di Milano prescrive le specifiche tecniche che devono possedere i locali sottotetti per essere considerati non agibili, e quindi irrilevanti ai fini della determinazione delle altezze e quantificazione dei volumi.

Il comma 2 stabilisce infatti che: "Nei nuovi progetti l'altezza media ponderale dei locali sottotetto non agibili, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi m. 1,50 per la superficie relativa, dovrà risultare inferiore a m. 2,35. Nel caso gli intradossi dei solai di copertura dei locali sottotetto siano caratterizzati dalla presenza di travi e travetti, le altezze potranno essere calcolate dall'intradosso dei travetti unicamente se l'interasse tra questi è inferiore a cm.50. Ai fini del calcolo delle altezze non vengono considerate controsoffittature e isolamenti posti sotto l'intradosso della soletta. Le superfici di ventilazione ed aerazione dovranno essere inferiori a 1/15 della superficie del locale".

Come è agevole rilevare dall'esame degli accurati calcoli allegati dal geom. Bizioli alla domanda di permesso di costruire l'altezza media dei solai oggetto di sanatorio è inferiore a quella imposta dalla norma comunale e si attesta a mt. 2.34, e non è quindi dato comprendere per quale motivo la sanatoria è stata respinta.

Sul punto non si può che attendere il deposito da parte del Comune del più volte menzionato verbale del tecnico del 4.10.2016, in modo di potere prendere puntualmente posizione su eventuali differenti valutazioni in ordine all'altezza dei solai.

La previsione del nuovo regolamento edilizio differisce completamente da quello vigente al momento della presentazione della DIA del 2006 da parte della Immobiliare Simal, ovvero il regolamento edilizio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.81 del 20.7.1999.

Al suo art. 31 avente ad oggetto (Locali sottotetto) il regolamento edilizio del 1999 stabiliva che “I locali sottotetto di nuova edificazione ed esistenti privi dei requisiti di abitabilità, salvo quanto previsto dal successivo art. 73 possono essere adibiti con esclusione dell’abitazione a locali accessori alla residenza quali ripostiglio, guardaroba, ecc...”.

L’art. 73 del medesimo regolamento disciplinava poi il recupero dei sottotetti con un sistema molto meno macchinoso nel nuovo regolamento del 2014, stabilendo le condizioni alle quali era possibile la loro trasformazione in residenza.

Come più volte ripetuto, con la domanda di sanatoria il Fallimento non ha inteso recuperare a fini abitativi i sottotetti di proprietà, ma semplicemente sanare alcune opere risultate difformi dai progetti iniziali.

Poiché prima dell’entrata in vigore del nuovo regolamento edilizio esisteva una normativa che consentiva il recupero dei sottotetti, ma senza definire in modo specifico che cosa si doveva intendere per sottotetto non abitabile, davvero non si comprende come l’opera della sanatoria, che semplicemente non è stata completata, possa essere considerata difforme rispetto al regolamento edilizio del 1999 ed ora a quello del 2016.

L’opera è stata realizzata e dichiarata agibile nell’anno 2008, per il formarsi del silenzio assenso, addirittura in un momento anteriore rispetto all’entrata in vigore del regolamento edilizio del 2014.

SULL’ISTANZA DI SOSPENSIONE CAUTELARE

Per quanto riguarda l’elemento del *fumus boni juris* e quindi la fondatezza dei

motivi di ricorso ci si richiama a quanto sopra esposto.

In relazione alla sussistenza dell'altro presupposto per l'accoglimento dell'istanza di sospensione cautelare del provvedimento impugnato, ovvero il periculum in mora si osserva quanto segue.

Con il provvedimento impugnato il Comune di Milano ha ordinato in modo del tutto indeterminato la demolizione, ovvero il ripristino secondo il progetto originario, di opere realizzate oltre dieci anni orsono.

Al di là dell'indeterminatezza dell'ordine impartito al Fallimento, non può sfuggire che qualora l'ordine di ripristino come da progetto originario comporti la demolizione ed il rifacimento della soletta dell'ultimo piano che costituisce il pavimento dei sottotetti nonché lo spostamento di pochissimi centimetri delle falde del tetto di copertura dei medesimi sottotetti il Fallimento non solo subirebbe un irreversibile danno, ma non sarebbe comunque nelle condizioni economiche di sostenere la relativa spesa, né conseguentemente di fare fronte al rimborso al Comune, qualora lo stesso, stante l'inadempimento del Fallimento, intendesse procedere direttamente.

In ogni caso il permanere dell'efficacia del provvedimento impugnato che spiegherebbe irreversibilmente gli effetti che gli sono propri comporterebbe con gravissimo ed irreparabile danno per il Fallimento e quindi alla massa dei creditori.

Per tutto quanto sopra esposto e con riserva di ulteriormente dedurre, produrre e documentare nonché di maggiormente illustrare le svolte argomentazione, ed di presentare motivi aggiunti, si assumono allo stato le seguenti

CONCLUSIONI

In via preliminare: disporsi la sospensione cautelare del provvedimento dell'ing. [REDACTED] Dirigente dell'Unità – Direzione urbanistica, Area

Sportello Unico per l'edilizia, Unità Intereventi Edilizi Maggiori e Condonò, Ufficio Trattazione Gruppo 4 – Zone 2-9, del Comune di Milano, del 30.11.2016, pratica n. 15599/2015, P.G. 613874/2016 del 5.12.2016, avente ad oggetto: “via Prandina 29, Provvedimento di diniego di cui all'istanza di Permesso di Costruire a sanatoria presentato in data 28.7.2015 pratica n. 15599/2015, in atti P.G. 422905/2015 in via Prandina 29” con il quale oltre a respingere il progetto in atti P.G. 422905/2015 è stato ordinato al Fallimento il ripristino dello stato dei luoghi entro 90 giorni.

Nel merito: dichiararsi illegittimo, nullo e comunque annullare il provvedimento dell'ing. ██████████ Dirigente dell'Unità – Direzione urbanistica, Area Sportello Unico per l'edilizia, Unità Intereventi Edilizi Maggiori e Condonò, Ufficio Trattazione Gruppo 4 – Zone 2-9, del Comune di Milano, del 30.11.2016, pratica n. 15599/2015, P.G. 613874/2016 del 5.12.2016, avente ad oggetto: “via Prandina 29, Provvedimento di diniego di cui all'istanza di Permesso di Costruire a sanatoria presentato in data 28.7.2015 pratica n. 15599/2015, in atti P.G. 422905/2015 in via Prandina 29” con il quale oltre a respingere il progetto in atti P.G. 422905/2015 è stato ordinato al Fallimento il ripristino dello stato dei luoghi entro 90 giorni, nonché di ogni altro atto ad esso preparatorio, pregresso, connesso e consequenziale.

In ogni caso: spese e competenze rifuse.

In via istruttoria: si formula ogni e più ampia riserva di ulteriormente dedurre, produrre e documentare.

Si producono copia dei seguenti:

- A. autorizzazione del Giudice Delegato del Tribunale di Bergamo del 11.1.2017;
- B. Provvedimento impugnato;
 - 1. Sentenza Tribunale di Bergamo con sentenza del 22-23 ottobre 2009, n. 157/89 Rep., N. 182/09 Sent.;
 - 2. Visura catastale particella 511, sub. 739;

3. Visura catastale particella 511, sub. 738
4. Visura catastale particella 511, sub. 737
5. Autorizzazione paesaggistica n. 568/2007;
6. Fine lavori 28.3.2008 PG 273.612/2008;
7. Richiesta permesso di costruire;
8. Comunicazione Comune del 20.10.2015;
9. Richiesta compatibilità paesaggistica del 20.1.2016;
10. Comunicazione del Comune del 16.5.2016;
11. Comunicazione del 17.10.2016 dei motivi ostativi;
12. Rinuncia alla richiesta di Permesso di Costruire del 25.10.2016;
13. Pec Fallimento del 3.11.2016;
14. Pec Fallimento del 15.11.2016;

Si chiede sin da ora che venga ordinato al Comune di Milano di depositare in giudizio copia dei provvedimenti impugnati e di tutti gli atti relativi alla procedura, ivi incluso il verbale del tecnico comunale del 4.10.2016 nonché delle pratiche edilizie di cui alla DIA n. 10122/2006 del 14.12.2006, P.G. del Comune di Milano 11621/06 e della DIA in variante 700/2008 del 25.01.08 P.G. del Comune di Milano 77822/08.

Si precisa che, ai fini del versamento del contributo unificato, il valore della controversia indeterminato e pertanto il contributo unificato è pari ad € 650,00.

Bergamo – Milano, 2 febbraio 2016

Avv. Antonio Deleuse Bonomi

Avv. Giovanni Sina

Avv. Pietro Renato Canzi

RELAZIONE DI NOTIFICA

Io sottoscritto avv.to Antonio Deleuse Bonomi in virtù dell'autorizzazione del Consiglio dell'Ordine di Bergamo in data 7 maggio 2013 previa iscrizione al n. 538 del mio registro cronologico, ho notificato il suesteso ricorso giurisdizionale avanti il T.A.R. di Milano avverso il provvedimento dell'ing. [REDACTED]

[REDACTED] Dirigente dell'Unità – Direzione urbanistica, Area Sportello Unico per l'Edilizia, Unità Interventi Edilizi Maggiori e Condonò, Ufficio Trattazione Gruppo 4 – Zone 2-9, del Comune di Milano, del 30.11.2016, pratica n. 15599/2015, P.G. 613874/2016 del 5.12.2016, notificato il 5.12.2016, nonché ogni altro provvedimento ad esso preparatorio, connesso, pregresso e consequenziale al

COMUNE DI MILANO in persona del legale rappresentante Sindaco pro tempore con sede in Milano, Piazza della Scala 2, - cron. 538 - ivi trasmettendone copia per mezzo del servizio postale con raccomandata r.r. n. 76717242882-0 spedita dall'Ufficio Postale di Bergamo – Poste Centrali Via Locatelli in data corrispondente a quella del timbro postale.

Firmato digitalmente da

ANTONIO DELEUSE BONOMI

CN = DELEUSE BONOMI ANTONIO

Publicato il 20/03/2017

N. 00388/2017 REG.PROV.CAU.
N. 00372/2017 REG.RIC.



R E P U B B L I C A I T A L I A N A

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia

(Sezione Seconda)

ha pronunciato la presente

ORDINANZA

sul ricorso numero di registro generale 372 del 2017, proposto da:

IMMOBILIARE SIMAL s.r.l. in Fallimento, in persona del legale rappresentante p.t., rappresentata e difesa dall'avvocato Antonio Deleuse Bonomi, con domicilio eletto presso lo studio degli avv.ti Pietro Renato Canzi e Giovanni Sina in Milano, Corso Sempione, n. 15/A;

contro

COMUNE DI MILANO, in persona del Sindaco p.t., rappresentato e difeso dagli avvocati Antonello Mandarano, Paola Cozzi, Alessandra Montagnani Amendolea, Maria Lodovica Bognetti, Elena Maria Ferradini e Anna Maria Pavin, con domicilio eletto presso gli Uffici dell'Avvocatura comunale in Milano, Via della Guastalla, n. 6;

per l'annullamento

previa sospensione dell'efficacia,

Impugnazione previa sospensione, del provvedimento del Dirigente dell'Unità - Direzione Urbanistica, Area Sportello Unico per l'edilizia, Unità interventi Edilizi Maggiori e Condonò, ufficio trattazione Gruppo 4 - zone 2 -

9, del Comune di Milano, del 30 novembre 2016, pratica n. 15599/2015 , P.G. 613874/2016 del 5 dicembre 2016, avente ad oggetto: Via Prandina n. 29, provvedimento di diniego di cui all'istanza di permesso a costruire a sanatoria presentato in data 28.7.2015 pratica n. 15599/2015, in Atti P.G. 422905/2015 in via Prandina 29" con il quale oltre a respingere il progetto in atti P.G. 422905/2015 è stato ordinato al Fallimento il ripristino dello stato dei luoghi entro 90 giorni

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Milano;

Vista la domanda di sospensione dell'esecuzione del provvedimento impugnato, presentata in via incidentale dalla parte ricorrente;

Visto l'art. 55 cod. proc. amm.;

Visti tutti gli atti della causa;

Ritenuta la propria giurisdizione e competenza;

Relatore nella camera di consiglio del giorno 16 marzo 2017 il dott. [REDACTED]

[REDACTED] uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto che la controversia presenti taluni profili di particolare complessità (in particolare quelli riguardanti le caratteristiche fisiche dell'intervento sanzionato con l'ordine di rimessione in pristino) che non si prestano ad adeguata trattazione in sede cautelare;

Ritenuto comunque opportuno disporre la sospensione degli effetti del provvedimento impugnato, nella parte in cui appunto dispone la rimessione in pristino, in modo da mantenere integra la situazione di fatto in attesa della decisione di merito;

Ritenuto che possa essere disposta la compensazione delle spese relative alla presente fase di giudizio;

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia (Sezione Seconda) accoglie nei sensi di cui in motivazione l'istanza cautelare.

Fissa per la trattazione di merito del ricorso la seconda udienza pubblica del mese di febbraio dell'anno 2018.

Spese compensate.

La presente ordinanza sarà eseguita dall'Amministrazione ed è depositata presso la segreteria del tribunale che provvederà a darne comunicazione alle parti.

Così deciso in Milano nella camera di consiglio del giorno 16 marzo 2017 con l'intervento dei magistrati:

Mario Mosconi, Presidente

Stefano Celeste Cozzi, Consigliere, Estensore

Angelo Fanizza, Primo Referendario

L'ESTENSORE
Stefano Celeste Cozzi

IL PRESIDENTE
Mario Mosconi

IL SEGRETARIO