

**TRIBUNALE CIVILE DI MILANO**  
**2° SEZIONE CIVILE FALLIMENTARE**

\*\*\*\*\*

Fallimento n° 65103: **EDIL HABITAT S.r.l.**

Giudice Delegato: **Dr. Blumetti**

Curatore Fallimento: **Dott. Ignazio Arcuri**

TRIBUNALE di MILANO FALLIMENTI DEPOSITATO OGGI
27 OTT. 2006
IL CANCELLIERE

\*\*\*\*\*

**Premesse:** Il sottoscritto Arch. Alessandra Cilli, con studio in Milano - via Vallisneri, 6, iscritto all'Ordine degli Architetti di Milano al n° 8809 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Milano al n° 10230, era nominato con provvedimento in data 21 Aprile 2006, dal Giudice Delegato della Procedura Dr. Blumetti quale perito estimatore in relazione ad un immobile sito in Bareggio(Mi) Via Papa Giovanni XXIII. In data 2 maggio 2006 la sottoscritta riceveva dal curatore della procedura il provvedimento nel quale il Giudice Delegato Dr. Blumetti le conferiva l'incarico per la stima dell'immobile di proprietà del Fallimento.

In data 22 giugno 2006 il curatore della procedura contattava la sottoscritta per chiederle di confermare la sua disponibilità all'accettazione dell'incarico e fissava un appuntamento per il sopralluogo.

In data 3 luglio 2006 la sottoscritta effettuava il sopralluogo.

In data 04 ottobre 2006 la sottoscritta accettava l'incarico di redigere la relazione di stima dei beni

Cilli  
Dr. 27/10/06  
AC

e prestava giuramento davanti al Giudice Delegato che le confermava l'incarico e le assegnava 30 giorni per il deposito della relazione.

\*\*\*\*\*

### RELAZIONE PERITALE

#### Oggetto

L' immobile oggetto della presente perizia è un laboratorio situato a Bareggio (MI) Via Papa Giovanni XXIII n. 90.

#### Provenienza

Il suddetto immobile risulta di proprietà del "Fallimento Edil Habitat S.r.L." con sede in Garbagnate Milanese, Via Conciliazione n.61 - C.F. 11929410154, al quale è pervenuto in forza della sentenza n.10129/05 che ha accolto la domanda di revocatoria fallimentare dichiarando inefficace l'atto di compravendita in data 01/06/1999 a rogito Notaio Nicola Caputo di Milano n.123.250 di rep., (trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Pavia il 05/06/1999, n. 7339 del Reg. Gen e n. 5197 del Reg Part.) con il quale la "EDIL HABITAT S.R.L." con sede in Senago via Martiri di Marzabotto n.10, aveva trasferito in vendita alla "NEW FURNACE ITALIA S.R.L., con sede in Bareggio via Madonna Pellegrina n.166/N il locale ad uso laboratorio sito a Bareggio (MI) Via Papa Giovanni XXIII n. 90.

### Identificazione catastale immobili e coerenze

Il laboratorio risulta censito presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano, come segue:

COMUNE ..... BAREGGIO  
PROVINCIA ..... MILANO  
FOGLIO ..... 13  
MAPPALE ..... 651  
SUBALTERNO ..... 2  
UBICAZIONE ..... via Papa Giovanni XXIII  
PIANO ..... T  
CONSISTENZA ..... 355 MQ  
CATEGORIA ..... C/3  
CLASSE ..... 4  
RENDITA CATASTALE ..... Euro 916,71

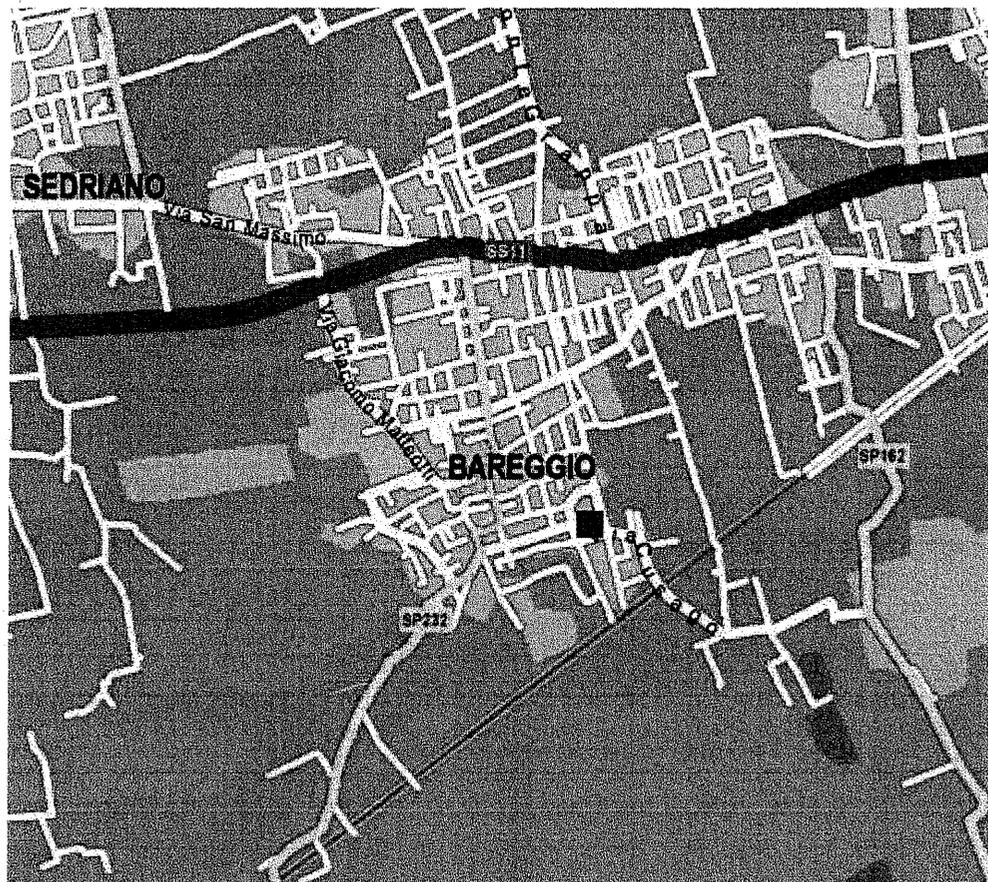
#### coerenze

A NORD: mapp.652  
A EST: mapp.651 sub 3  
A SUD: cortile comune  
A OVEST: mapp.651 sub 10

### Ubicazione e accessibilità dell' immobile

Il laboratorio è situato nel comune di Bareggio (Mi).  
Il territorio comunale di Bareggio è all'inizio del cosiddetto "Magentino" a ovest di Milano, a cavallo della S.S. Padana Superiore, a sud dell'Autostrada Milano - Torino, che corre in territorio del confinante Comune di Pregnana Milanese e a sud della linea ferroviaria Milano - Torino. Confina a est con il Comune di Cornaredo, a nord con il Comune di Pregnana, a ovest col comune di Sedriano, a sud con i Comuni di Cislano e Cusago. Il Comune si trova a circa km 17 da Milano, con riferimento a piazza Duomo,

L'immobile è localizzato Via Papa Giovanni XXIII n. 90, in posizione periferica ma facilmente accessibile.



### Descrizione sommaria e consistenza

Il locale ad uso laboratorio oggetto della presente perizia è situato al piano terreno di un edificio che si articola su 3 piani fuori terra e che è destinato ad attività produttive, uffici ed annessa abitazione.

#### 1- descrizione esterna

Il fabbricato ha pianta trapezoidale, diventa più piccolo al piano primo lasciando spazio ad ampi terrazzi, il terzo piano è a mansarda, la copertura è a falde inclinate; si trova all'interno di un cortile ed è circondato da una recinzione. Ai piani superiori si accede tramite 2 corpi scala laterali scoperti, sporgenti rispetto alle facciate.

L'edificio, la cui costruzione risale all'inizio degli anni '90 (licenza edilizia del 1992), è stato costruito con una struttura portante in travi e pilastri in cemento armato, solai in latero-cemento, muri di tamponamento non strutturali.

Le facciate sono intonacate e pitturate di colore bianco, la lattoneria è in metallo marrone, il tetto a falde inclinate con manto di copertura in tegole.

I serramenti e le persiane del 1° e 2° piano sono in alluminio marrone.

Il cortile è lastricato in massetti autobloccanti di forma esagonale e colore grigio.

La recinzione su via Papa Giovanni XXIII è in ferro verniciato di colore marrone e poggia su un basso muretto rivestito in piastrelle rettangolari di granito grigio bocciardato; si interrompe per un tratto per lasciare posto ad un muro con copertura in coppi che ospita le cassette della posta e i contatori. Sui lati della recinzione si trovano i cancelli pedonali e carrabili e i citofoni.

Esternamente l'edificio si presenta in discreto stato di manutenzione.

#### b- descrizione interna

Il laboratorio oggetto della presente relazione si presenta come un ampio locale di forma trapezoidale intervallato da pilastri, ed ha un' altezza interna di mt 5.10 (come da planimetria allegata).

Il locale è dotato di ampie finestre con serramenti in alluminio marrone ed è accessibile da due lati dell'edificio: si accede dal lato nord tramite una porta dotata di maniglione antipanico; il lato sud è dotato di un ampio portone scorrevole carrabile per l'accesso di automezzi.

Il pavimento è in battuto di cemento di colore grigio.

Le pareti laterali sono intonacate e pitturate di colore di colore verde per un'altezza di 1.90 mt c.ca, e bianco fino al soffitto; i pilastri sono pitturati di colore verde per un'altezza di 1.90 mt c.ca, e verde chiaro fino al soffitto.

Il soffitto è pitturato di colore bianco, le travi del solaio che collegano i pilastri sono pitturate di colore verde chiaro.

Sul lato nord-est del locale ci sono i servizi igienici; tramite una porta in legno dotata di apertura verso l'esterno si accede ad un antibagno dotato di due lavandini che disimpegna due piccoli servizi. I servizi sono dotati di porta con apertura a libro in legno scuro e hanno due finestre quadrate che danno sul cortile poste ad un'altezza di 150 cm c.ca.

Il corpo dei bagni è posto ad una quota di +15cm e il gradino per accedervi è rifinito con una soglia in granito grigio.

I pavimenti sono in ceramica bianca 30x30cm posati in diagonale mentre le pareti sono rivestite in ceramica 20x20cm.

Sul lato sud-ovest all'interno del laboratorio è stato costruito un corpo di fabbrica per uffici a 2 piani con struttura indipendente in ferro verniciato di colore marrone.

Le pareti di tamponamento sono in laminato verniciato esternamente in smalto verde; la scala per accedere al piano superiore è posta in adiacenza ai muri perimetrali nell'angolo sudovest ed è in ferro verniciato di colore grigio scuro.

L'ufficio al piano terra è posto ad una quota di +15cm. I serramenti sono in alluminio di colore grigio e consistono in: 1 porta di accesso cieca sul lato nord dalla parte delle scale, 1 porta di accesso con specchiatura in vetro trasparente sul lato sud e 2 finestre con ante scorrevoli sul lato ovest. Il pavimento è in linoleum, le pareti sono rivestite con un laminato che imita la tramatura e il colore del legno.

Ufficio al piano primo : vi si accede tramite una porta in legno tamburato di colore marrone. Il pavimento è rivestito di moquette grigia a righe, le pareti sono verniciate con smalto di colore avorio. Il locale è dotato di 5 finestre con ante scorrevoli di alluminio verniciato di colore bianco.

Per quanto riguarda gli impianti il locale laboratorio è privo impianto di riscaldamento; l'impianto elettrico è a vista dentro canaline e non sono riuscite ad entrare in possesso di un'eventuale conformità e 46/90.

L'acqua calda dei bagni è fornita da uno scaldabagno elettrico.

Nel suo complesso il laboratorio si presenta in stato di abbandono ma in discrete condizioni strutturali; registro solo un problema di infiltrazioni di umidità posizionate sul muro perimetrale a nord (in corrispondenza dell'ingresso pedonale) nei punti di contatto con la scala esterna.

### **Verifica Edilizia ed Urbanistica**

La visura delle pratiche edilizie dell' immobile oggetto della presente relazione effettuate presso il Comune di Bareggio ha dato le seguenti risultanze:

In data 16.12.1992 il sindaco del comune di Bareggio ha rilasciato all' Immobiliare Domus Levante s.r.l. la concessione edilizia n.22/92 per la costruzione di capannone, uffici, abitazione e recinzione.

In data 27.12.1996 il sindaco del comune di Bareggio rilascia il certificato di abitabilità.

In data 15.01.1995 il sindaco del comune di Bareggio ha rilasciato all' Immobiliare Domus Levante s.r.l. la concessione edilizia per una variante che per quanto attiene al laboratorio oggetto della presente relazione modifica le dimensioni dei serramenti esterni.

Dall'esame della documentazione edilizia risulta che il corpo degli uffici non è stato richiesto regolare permesso di costruzione.

Dalle indagini urbanistiche svolte presso il comune di Bareggio si evince che il fabbricato ricade in zona B1/I del vigente P.R.G., destinata ad attività produttive industriali e artigianali e a funzioni compatibili (si allega stralcio del P.R.G. vigente con legenda e N.T.A.)

Nelle zone B1/I le Norme Tecniche di Attuazione del PRG prescrivono un indice di utilizzazione fondiaria di 0,8 mq/mq. Dalla concessione in variante del 1995 allegata risulta che l'area sul quale insiste il laboratorio è satura a meno di 6 mq c.ca da ripartire sull'intero lotto; si desume quindi che l'intervento di costruzione del soppalco NON risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente.

Il D.P.R. 380/01 prevede la seguente procedura da seguire per la sanatoria dell'abuso:

- comunicazione scritta dell'abuso all'ufficio tecnico del comune di Bareggio con richiesta

di sopralluogo per la verifica delle opere eseguite senza titolo;

- Istruttoria dell'ufficio tecnico con richiesta di sanzione ed emanazione di ordinanza di demolizione a carico del proprietario.

Il costo per la demolizione delle opere senza titolo è il seguente:

PREVENTIVO PER LAVORI DI DEMOLIZIONE					
COMUNE DI BAREGGIO - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, N.90 - PIANO TERRA					
Art.	DESCRIZIONE	U.M.	Q.tà	COSTO UNIT.	COSTO TOT.
	Approntamento del cantiere con trasporto delle attrezzature, montacarichi, quadro elettrico a norma CEE e quant'altro necessario per la corretta esecuzione delle opere ; smobilizzo a fine lavori, con eliminazione di tutti i materiali e pulizia generale	a.c.	1,00	€ 500,00	€ 500,00
A 2.2.56a	Nolo di ponteggio a cavalletti di facciata completo in opera, compresi trasporti, montaggio e smontaggio, misurato sulla superficie esterna effettiva del ponteggio, escluso messa a terra e illuminazione del ponteggio, l'approntamento dei piani di lavoro e loro sottoponti, progetto e relazione di calcolo, formazione paraschegge (mantovana9: per il primo mese o frazione	mq	79,05	€ 7,50	€ 592,88
A 2.2.35a	Nolo di piano di lavoro o di sottoponte a norma di legge, corredato di fermapiè parapetto regolamentari, compreso approntamento e disarmo, misurato in proiezione orizzontale: fino a 30 giorni	mq	34,10	€ 10,40	€ 354,64
	Rimozione scala in ferro	a.c.	1,00	€ 250,00	€ 250,00
	Rimozione struttura in ferro e pannelli di tamponamento compresi i serramenti	a.c.	1,00	€ 3.500,00	€ 3.500,00
A 2.2.81b	Nolo di autocarro con gruetta , compreso carburante, lubrificante e autista: portata utile oltre 5,0t e fino a 8,0t	h	4,00	€ 64,50	€ 258,00
A 2.4.43	Corrispettivo alle discariche AMSA per conferimento di rifiuti voluminosi non inerti	t	4,64	€ 223,50	€ 1.036,19
	<b>TOTALE OPERE EDILI</b>				<b>€ 6.491,71</b>

### Consistenza

La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. Negli stabili in condominio la comproprietà delle parti comuni (androni, scale, cortili ecc.) viene generalmente valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 4-5%.

#### CONSISTENZA COMMERCIALE

Destinazione	mq	%	tot
Laboratorio	344,10	100%	344,10
spazi comuni	344,10	4,5%	15,48
TOTALE			359,58

Totale superficie commerciale ..... mq. 360,00 ca.

Il tutto come risulta dalle schede catastali, in scala 1:200, allegate.

### Giudizio di stima

Sulla base di quanto sopra emerso a seguito delle ispezioni e dei rilievi eseguiti, nonché delle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori immobiliari della zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione, fatto altresì un esame comparativo con unità immobiliari similari a quelle oggetto di stima, recentemente compravendute in zona; espletata una verifica sui valori minimo e massimo riportati sul Borsino Immobiliare 28° edizione, edito dalla Camera di Commercio di Milano, la sottoscritta

stima che il più probabile valore di mercato al metro quadro, sia di Euro 750,00.

I valori di mercato come sopra definiti, possono essere considerati peraltro i "più probabili" su base estimativa, ma devono intendersi comunque "orientativi" e quindi suscettibili di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

- Determinazione valore laboratorio

Mq 360 x €/mq 750,00 = € 270.000,00

\*\*\*\*\*

Quanto sopra ho l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con osservanza.

Milano, 20 ottobre 2006

Il C.T.U.

Arch. Alessandra Cilli



*Alessandra Cilli*

- ALLEGATI

- Documenti catastali
- Visura per immobile - Ufficio Provinciale di Milano
- Estratto di mappa Fg. 13 - Comune di Bareggio
- Planimetria Fg. 13, particella 651, sub 2
  
- Documenti Urbanistici
- Estratto azzonamento P.R.G. del Comune di Bareggio
- Legenda
- Estratto N.T.A. del P.R.G. del Comune di Bareggio
  
- Documenti Edilizi
- concessione edilizia n.22/92 del 16.12.1992
- Planimetria del laboratorio allegata alla concessione edilizia n.22/92 del 16.12.1992
- Certificato di abitabilità rilasciato in data 16.12.1996
- Planimetria del laboratorio allegata alla concessione edilizia in variante del del 15.01.1995
- Calcoli planivolumetrici allegati alla concessione edilizia in variante del del 15.01.1995
  
- Documentazione fotografica