

## RELAZIONE TECNICA

Milano, 18 settembre 2017

Il sottoscritto Geom. Pierluigi Crespi, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Milano al n. 8109, con studio a Milano in Via Sebenico, 22 – tel 02 4547 8533 - cell 338 6593114 – email pierluigi.crespi@gmail.com in relazione all’incarico conferito relativo all’accertamento della regolarità catastale ed urbanistica utile alla libera commercializzazione dei beni di proprietà della società Immobiliare del Sole srl relativamente al procedimento di concordato preventivo in corso (R.G. 124/2016 – Giudice Delegato Dott. Guido Macripò). Si precisa che dalla presente verifica sono esclusi:

- gli accertamenti relativi a gravami di tipo amministrativo quali ipoteche, sequestri giudiziari o altro non specificatamente menzionato;
- le valutazioni di mercato degli immobili in oggetto.

### DOCUMENTAZIONE RICEVUTA

- Perizia Giurata redatta da Ing. Riccardo Redaelli in data 10/04/2017 con i relativi allegati A, B e C

### IMMOBILI OGGETTO DI VERIFICA

1

#### **Cernusco sul Naviglio (Mi) – Viale Assunta n. 101 e Via Generale Armando Diaz n. 62**

- n. 15 box auto
- n. 5 unità immobiliari uso ufficio
- n. 2 unità immobiliari uso magazzino
- n. 1 unità uso laboratorio
- n. 1 unità immobiliare a destinazione "istituto di credito" (D/5)

#### **Gorgonzola (Mi) – Via Milano n. 41**

Complesso immobiliare sviluppato su vari corpi di fabbrica oltre relativa area, il tutto con destinazione commerciale (D/8)

#### **Cologno Monzese (Mi) – Via Buonarroti n. 31**

- n. 2 unità immobiliari uso ufficio
- n. 3 posti auto scoperti

#### **Siena – Strada dei Tufi n. 58**

Unità immobiliare uso abitazione

#### **Cernusco sul Naviglio (Mi)**

#### **Viale Assunta n. 101 e Via Generale Armando Diaz n. 62**

L’edificio in cui sono ubicate le unità immobiliari è stato edificato mediante Concessione Edilizia n. 602 del 1979, variante e ampliamento con seconda Concessione Edilizia n. 1098/1981.

Si segnala una Denuncia Inizio Attività presentata nel 2007 per opere interne eseguite nei locali in locazione ad istituto bancario.

#### **Unità 1 – ufficio piano primo**



### **Unità 1 – ufficio piano primo**

Fg. 41 – part. 149 – sub. 5 – categoria A/10

#### Non conformità riscontrate:

Apertura di una porta di collegamento con unità adiacente proprietà di terzi

Pareti mobili a divisione del primo locale ufficio

#### Costi per il ripristino:

Ricostruzione muratura varco porta compreso intonaco e tinteggiature € 500,00 + Iva

Smontaggio pareti mobili attrezzate e ricovero in luogo idoneo € 850,00 + Iva

### **Unità 2 – istituto di credito piano terreno/interrato/soppalco**

Fg. 41 – part. 149 – sub. 28 – categoria D/5

Immobile conforme

### **Unità 3 – ufficio piano terzo (con scala di accesso al piano secondo)**

Fg. 41 – part. 155 – sub. 24 – categoria A/10

#### Non conformità riscontrate:

Apertura di una porta di collegamento con unità adiacente stessa proprietà posta al piano inferiore

Non indicata finestra tipo velux in falda

#### Costi per il ripristino:

Per chiusura porta interna compreso intonaco e tinteggiatura € 500,00 + Iva

Per aggiornamento planimetria catastale per velux € 350,00 + Iva

### **Unità 4 – ufficio piano terzo**

Fg. 41 – part. 155 – sub. 25 – categoria A/10

#### Non conformità riscontrate:

immobile a destinazione "ufficio" ma affittato a uso residenziale

Sono presenti n. 3 lucernari tipo Velux in falda non indicati nella planimetria catastale

#### Costi per il ripristino:

Per aggiornamento planimetria catastale per velux € 350,00 + Iva

2

### **Unità 5 – ufficio piano secondo**

Fg. 41 – part. 155 – sub. 15 – categoria A/10

#### Non conformità riscontrate:

Apertura di una porta di collegamento con unità soprastante della stessa proprietà

#### Costi per il ripristino:

già indicati nell'unità "ufficio 3"

### **Unità 6 – ufficio piano primo**

Fg. 41 – part. 155 – sub. 14 – categoria A/10

Immobile conforme

### **Unità 7 – deposito/magazzino piano terreno**

Fg. 41 – part. 155 – sub. 6 – categoria C/2

#### Non conformità riscontrate:

Apertura di un varco a pavimento per collegamento attraverso una scala a chiocciola con unità sottostante della stessa proprietà

#### Costi per il ripristino:

Presentazione di pratica edilizia "CILA a sanatoria" € 2.500,00 (comprendente anche unità 8)

Sanzione amministrativa € 1.000,00

Esecuzione di disimpegno (al piano interrato) richiesto dal regolamento in caso di collegamento unità immobiliari con destinazione diversa € 1.200,00

Pratica di aggiornamento catastale € 350,00

### **Unità 8 – laboratorio piano interrato**

Fg. 41 – part. 155 – sub. 6 – categoria C/3

#### Non conformità riscontrate:

Scala di collegamento con unità soprastante della stessa proprietà



Altezza interna dei locali metri 2,30 inferiore ai metri 2,70 previsti dai regolamenti d'igiene per luoghi di lavoro.

Costi per il ripristino:

Già indicati e compresi nell'unità 8

**Unità 9 – deposito piano terreno**

Fg. 41 – part. 152 – sub. - – categoria C/2

Non conformità riscontrate:

Eliminazione di n. 2 serramenti perimetrali per creazione di una parte chiusa ed una a porticato

Costi per il ripristino:

Eliminazione parete in legno in mezzeria €250,00

Fornitura e posa n. 2 serramenti in alluminio o legno per ripristino situazione in planimetria

n. 2 x € 1.500,00 cad = € 3.000,00

**Unità 10 – box piano terreno**

Fg. 41 – part. 155 – sub. 1 – categoria C/6

Immobile conforme

**Unità 11 – box piano terreno**

Fg. 41 – part. 155 – sub. 2 – categoria C/6

Immobile conforme

**Unità 12 – box piano interrato**

Fg. 41 – part. 155 – sub. 5 – categoria C/6

Immobile conforme

**Unità 13 – box piano interrato**

Fg. 41 – part. 155 – sub. 20 – categoria C/6

Immobile conforme

**Unità 14 – box piano interrato**

Fg. 41 – part. 155 – sub. 23 – categoria C/6

Immobile conforme

**Unità 15 – box piano interrato**

Fg. 41 – part. 149 – sub. 10 – categoria C/6

Immobile conforme

**Unità 16 – box piano interrato**

Fg. 41 – part. 149 – sub. 11 – categoria C/6

Immobile conforme

**Unità 17 – box piano interrato**

Fg. 41 – part. 149 – sub. 12 – categoria C/6

Immobile conforme

**Unità 18 – box piano interrato**

Fg. 41 – part. 149 – sub. 13 – categoria C/6

Immobile conforme

**Unità 19 – box piano interrato**

Fg. 41 – part. 149 – sub. 19 – categoria C/6

Immobile conforme

**Unità 20 – box piano interrato**

Fg. 41 – part. 149 – sub. 20 – categoria C/6

Immobile conforme



### Unità 21 – box piano interrato

Fg. 41 – part. 149 – sub. 22 – categoria C/6  
Immobile conforme

### Unità 22 – box piano interrato

Fg. 41 – part. 149 – sub. 23 – categoria C/6  
Immobile conforme

### Unità 23 – box piano interrato

Fg. 41 – part. 149 – sub. 24 – categoria C/6  
Immobile conforme

### Unità 24 – box piano interrato

Fg. 41 – part. 149 – sub. 25 – categoria C/6  
Immobile conforme

### Cernusco sul naviglio

**Totale importo stimato per la regolarizzazione di opere e/o redazione pratiche edilizie e catastali € 10.850,00 + 22% Iva = € 13.237,00 + diritti catastali € 150.00 = € 13.387,00**

## Gorgonzola (Mi) – Via Milano n. 41

Complesso immobiliare avente accesso da via Milano attraverso una strada privata indicata alla particella catastale 434 (sulla stessa grava servitù di passo a favore della proprietà adiacente di cui alla particella 56. Il blocco immobiliare è costituito vari corpi di fabbrica distribuiti sulle particelle catastali 57, 101, 102 e 153. La planimetria catastale rappresenta il complesso in un unico blocco immobiliare (unica unità) con destinazione catastale D/8

### Dati catastali:

Fg. 7 – part. 57, 101, 102, 153, 433 – senza subalternazione – categoria D/8 - piano terreno  
*D/8= Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.*  
*In questa categoria vengono censiti i fabbricati destinati a grande distribuzione (ipermercati, supermercati), ed i capannoni prefabbricati per attività produttive varie a meno che, per l'attività ivi esercitata, non rientrino nelle fattispecie previste per la categoria D/7.*

### Non conformità riscontrate:

1. Tettoia presente sulla particella 433 di consistenza maggiore rispetto a quella indicata nella scheda catastale (la mappa invece risulta corretta)
2. Piccolo manufatto uso ripostiglio sempre posto sulla particella 433: non più esistente
3. Capannone particella 101 con accesso dal primo cortile: diversa suddivisione interna degli spazi
4. Capannone particella 101 parte posteriore: nella planimetria catastale viene indicata altezza interna m 2,50. Nella realtà il corpo è alto circa 7/8 metri e ai livelli superiori si accede attraverso una scala verticale esterne
5. Particella 102: indicata come piano terreno, nella realtà esiste una soletta che va a costituire di fatto un primo piano, ora comunque aperto sul fronte interno (senza scala di accesso).
6. Particella 153: identificata in mappa catastale come area con annesso piccolo fabbricato, nella realtà tutta la particella risulta essere un deposito coperto.
7. Particella 57 lato Sud: la pozione posta in aderenza alla particella 153 è disposta su due livelli, piano terra e primo ed ha caratteristiche edificatorie vetuste sia esternamente che negli interni.
8. Particella 57 parte sud/ovest: probabilmente demolita e ricostruita in epoca recente (deduzione fatta dalla tipologia di materiali) si presenta costituita in due livelli; un piano terreno uso deposito e una porzione soprastante realizzata con soletta in cemento la quale non ha una scala di accesso.
9. Particella 57 lato ovest: costituita da vari locali posti a piano terreno con destinazioni varie, da deposito a locale mensa operai, bagno e locali liberi.

### Costi per il ripristino/sanatoria



**Unità 2 – appartamento posto in antico casale**

Fg. 87 – part. 173 sub. 2 + part. 831 — categoria C/6

Non conformità riscontrate:

1. Ampliamento locale cucine mediante chiusura di parte della balconata/porticato del primo piano per una superficie di circa 6 mq
2. Nuova finestra nel locale soggiorno cge affaccia sul portico del primo piano
3. Realizzazione di un bagno nel capanno al piano terreno
4. Realizzazione di nicchie in muratura al piano sottotetto e piccole opere murari ed impiantistiche
5. Realizzazione di tettoia per copertura posti auto nel giardino particella 831

Costi per il ripristino:

Se consentita la sanatoria:

superficie accessoria circa 6 mq (residenziale)

costo di massima stimato in € 400,00 x mq

mq 6 x € 00,00/mq = € 2.400,00

sanatoria opere interne piano sottotetto e bagno nel capanno e tettoia € 1.000,00

costi professionali € 4.000,00

aggiornamento scheda catastale € 500,00

diritti per presentazione aggiornamento schede catastali € 50,00

**Siena - totale importo € 4.500 + iva 22% + 3.400 + 50,00 = € 8.940,00**

**Totale importo per sanatoria o sistemazione situazioni di non conformità € 72.158,00**

Rimetto la presente relazione certo di aver espletato l'incarico sottoposto con la massima coerenza, professionalità e sincerità.

6

In fede

Il Tecnico  
Geom. Pierluigi Crespi

