

Relazione di consulenza 2024

Il Sottoscritto Geometra Luca Mutti con studio in Milano Via Carlo De angeli, n.3 regolarmente iscritto all'Albo dei consulenti del Giudice al n. 7653 ed all'Albo del Collegio dei Geometri della provincia di Milano al n. 8242, su incarico del Curatore del Fallimento n.

giusta autorizzazione del Giudice Delegato Dott. Luca Giani in data 6 novembre 2023 per valutare la possibilità di definizione di una soluzione divisionale nella misura del 50% dell'immobile in Pogliano Milanese Via San Francesco 50, ed identificata catastalmente al foglio. 2, part. 186, sub. 701, di cui la Procedura risulta titolare di una quota di 12/60.

A tal fine si precisa, in considerazione della procedura di mediazione rif. 6/2022 in cui soggetti coinvolti sono i comproprietari del predetto immobile sigg.

che per effetto della sottoscrizione di scrittura privata di transazione in data 21.11.2023 in forza di autorizzazione del Giudice Delegato del Fallimento con provvedimento in data 9/10/2023 (istanza presentata in data 25/09/2023), l'Avv. Marcello Amedeo Ranieri si è obbligato a definire conciliativamente le vertenze in essere con la Procedura fallimentare anche mediante il rilascio di procura notarile a vendere ed incassare il prezzo della propria quota di 18/60 della predetta unità immobiliare sita in Pogliano Milanese Via San Francesco 50 alla procedura fallimentare, il sottoscritto ed il Geometra Daniele Aprile, consulente dell'altro quotista (per la quota di 30/60) Sig. di comune accordo hanno ipotizzato una soluzione per il frazionamento del terreno, tenendo in considerazione la conformazione e la natura dell'area, le zone di ingresso e l'edificio attualmente esistente che sarà oggetto di demolizione.

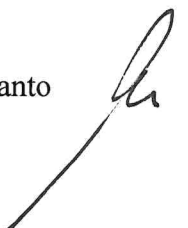
Resta ferma in ogni caso per la Procedura la necessità di autorizzazione dei propri Organi

Identificazione dell'immobile

La superficie rilevata del terreno in Pogliano è pari a mq. 3564 (catastalmente è di mq. **3.920,00**).

Su detto terreno insiste un edificio in pessimo stato manutentivo adibito a laboratorio ed ufficio, oltre ad una serie di tettoie per mq. 361.

Si riporta di seguito l'estratto catastale e quanto ad oggi risulta dalle fotografie, l'area ha una potenzialità edificatoria in funzione dello strumento urbanistico in essere; il terreno secondo quanto



previsto dal **P.G.T. VIGENTE (approvato con DCC 42 del 22/09/2022-BURL n. 28 del 12/07/2023)** PdR: la maggior parte ricade all'interno del **"Tessuto misto artigianale e residenziale interno al nucleo urbano - art. 47 PdR" e in parte "Ambiti per servizi"**;
residua porzione ad ovest: **"tessuto semiaperto a media densità - art. 45 PdR" (vedi nota).**

VINCOLI: Ricade all'interno della delimitazione delle fasce fluviali normate dal PAI - parte Limite della fascia Ce Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare Pl/L

classe di fattibilità geologica DGR IX/2616/11- 3e - Aree a basso rischio di esondazione – Aree a basso rischio di esondazione, potenzialmente interessate da alluvioni rare, e conseguenti allagamenti urbani, comprendenti: aree ricadenti nella fascia di deflusso della piena catastrofica definita dal PAI (Fascia C); aree classificate nelle mappe di pericolosità del PGRA come aree interessate da alluvioni rare (aree Pl/L-Tr = 500 anni); aree individuate dallo studio idraulico come direttamente coinvolgibili da inondazioni con pericolosità H2.



La soluzione che permetterebbe una equa divisione dell'area condivisa da entrambi i tecnici è la seguente:



Tale prospettiva prevede la formazione di due lotti che, sulla base delle differenti destinazioni urbanistiche e tenuto conto della superficie della parte edificata che dovrà essere oggetto di demolizione, considerato il pessimo stato di manutenzione, porta ai seguenti risultati:

Lotto A

- Terreno destinato a “*misto artigianale residenziale interno al nucleo urbano*” mq. 1.346
- Terreno adibito ad “*ambiti e servizi*” mq. 242

SL (superficie lorda) edificabile pari al 60% per mq. 807,60

Lotto B

- Terreno destinato a “*misto artigianale residenziale interno al nucleo urbano*” mq. 1.646
- Terreno adibito ad “*ambiti e servizi*” mq. 330
- SL (superficie lorda) edificabile pari al 60% per mq. 987,60

La differenza di superficie tra i due lotti, potrà essere compensata economicamente in base alle incidenze dei costi di demolizione che una parte dovrà sostenere rispetto all'altra.

Si tenga presente che ad oggi il mercato immobiliare prevede per i terreni a destinazione mista ma edificabili un prezzo medio di €/mc. 80,00 ovvero pari ad €/mq. 240,00 corrispondente al 10 % dell'ipotetico valore di vendita di unità residenziali nuove.

Valutazione e prospetto divisionale

Lotto A	SL edificabile	mq.	807,60	mc.	2.422,80	€/mc.	80,00 €	193.824,00 €
Lotto B	SL edificabile	mq.	987,60	mc.	2.962,80	€/mc.	80,00 €	237.024,00 €
								430.848,00 €

quota del 50% **215.424,00 €**

conguaglio

Lotto A deve avere -21.600,00 €

Lotto B deve avere 21.600,00 €

Costi di demolizione fabbricato esistente mq. 361,00 €/mq. 70,00 € 25.270,00 €

Al lotto B spetta una superficie di terreno maggiore per un valore di € 21.600,00 ma dovendo sostenere un onere pari ad € 25.270,00,00 per le attività di demolizione e smaltimento del fabbricato esistente, e considerando che trattasi di una stima e non di un consuntivo, con tale intervento il valore dei conguagli si azzerava.

A parere del sottoscritto, preso atto che la procedura fallimentare non è nelle facoltà di svolgere attività imprenditoriali, risulta opportuno prevedere che il Lotto A venga assegnato al Fallimento.

I dati di cui sopra rappresentano le conclusioni a cui è pervenuto il sottoscritto con la serena coscienza di aver operato secondo giustizia

Milano, 7 febbraio 2024



Geom. Luca Mutti