Integrazione 11 dicembre 2017

*** -*-*-*-*-*-* -*-*-*-*-*-* -*-*-*-*-*-*-*-* -*-*-*-*-*-* -*-*-*-*-*-* -*-*-*-*-*-* -*-*-*-*-*-*-* -***

Tribunale di Milano – sezione seconda fallimentare

Fall. n. 170/2012 – Immobiliare La Grolla srl in liquidazione

C.F. 12961060154

*** -*-*-*-*-*-* -*-*-*-*-*-* -*-*-*-*-*-* -*-*-*-*-*-* -*-*-*-*-*-* -*-*-*-*-*-* -*-*-*-*-*-*-*-* -***

Giudice Delegato	**Dr. Filippo D'Aquino**
Curatore	**Rag. Adele Vasilotta**
Perito	**Ing. Giovanni De Carlo**

Nel corso degli ultimi incontri avvenuti con il Comune di Ayas e la proprietà del Fabbricato D, immobile insistente sul foglio 60, mapp.186 (in origine di proprietà dell'Immobiliare La Grolla S.r.l.), sono emerse delle problematiche relative alle pertinenzialità dei posti auto destinati alle varie unità immobiliari, alla gestione degli impianti comuni tra i diversi fabbricati e la gestione degli accessi e dei confini tra le diverse proprietà, originariamente costituenti un unico progetto di ristrutturazione edilizia.

Analogamente le osservazioni che seguono valgono anche per il fabbricato C, immobile insistente sul foglio 60 mapp. 306, anche questo in origine di proprietà dell'Immobiliare La Grolla S.r.l. e facente parte del progetto originario C.E. 1 del 2003 e delle successive varianti.

- **Pertinenzialità autorimesse**

Con la C.E. 1/var del 04/05/2005 la società "Immobiliare La Grolla S.r.l." chiedeva per una porzione di fabbricato il cambio di destinazione d'uso come case per vacanze (CAV) e nei calcoli delle volumetrie per garantire gli standard urbanistici richiesti dai regolamenti locali (un minimo di 10 mq destinati a parcheggio ogni 100 mc di costruito) venivano inseriti tutti i fabbricati oggetto della ristrutturazione edilizia, fabbricati A-B-C-D.

In seguito la società adesso in liquidazione cedeva ad altre società alcune porzioni del complesso immobiliare, tra queste il fabbricato D , che nel 2013 mediante decreto di trasferimento del Tribunale di Aosta perveniva agli attuali proprietari.

Attualmente la proprietà del fabbricato D ha presentato il progetto in sanatoria per l'ultimazione dei lavori del proprio immobile ed il Comune di Ayas ha richiesto con lettera prot. 8353 del 23/08/2017 l'identificazione dei posti auto di pertinenza al suo fabbricato in base alla concessione edilizia 1/var rilasciata nel 2005, indicativamente di due posti auto.

I posti auto interrati attualmente esistenti sul mapp. 105 risultano di proprietà della società "Immobiliare La Grolla S.r.l. in liquidazione" ed una porzione non ancora censiti di proprietà della porzione ad uso "Albergo".

In base ai provvedimenti edilizi originari, la volumetria edificabile è stata oggetto di determinazione a scomputo degli standard urbanistici tra i quali la realizzazione dei parcheggi, pertanto anche se non vi è un espresso vincolo di pertinenzialità di fatto tutti i parcheggi realizzati sono al servizio del fabbricato, detto ciò anche i volumi edificati assegnati ai fabbricati dei lotti C e D, devono essere corredati dai relativi standard urbanistici e di conseguenza, in modo proporzionale, anche di parcheggi.

A fronte di quanto sopra espresso il conto economico del costo di costruzione dei parcheggi in rapporto alle volumetrie dei vari lotti è così determinato:

Costo di costruzione dei parcheggi interrati.

Per la determinazione del costo di costruzione dei posti auto si fa riferimento alle pubblicazioni "Prezzi tipologie edilizie" – edito da DEI (Tipografia del Genio Civile) – Costo di costruzione per autorimessa di due piani interrati ad uso parcheggio € 10.000/cad, nel nostro caso in considerazione della tipologia del progetto e del contesto urbano si ritiene congrua una diminuzione del 20%, stimando quindi un costo di costruzione di € 8.000/cad.

- **Gestioni spazi e impianti comuni e servitù attive**

Dallo stato dei luoghi si evidenzia anche la necessità che tutte le proprietà del complesso originario formino un Supercondominio per regolamentare gli impianti e le parti comuni esistenti.

Ulteriore aspetto da valutare a seguito della vendita del complesso immobiliare di proprietà della Società in liquidazione ed il fabbricato D (mapp. 186) riguarda la particolare conformazione del terreno che non permette al fabbricato D un libero accesso sulla strada pubblica.

Attualmente la proprietà del mapp.186 per accede al proprio immobile utilizza un passo carrabile (creato per le opere di ristrutturazione del complesso edilizio) ubicato sul mapp. 105 di proprietà della Società in liquidazione e prospiciente la Strada Comunale Della Traversa, avendo istituito una servitù attiva su una porzione del mappale 105, anche questo aspetto dovrà essere regolamentato dalle parti interessate sia per quanto riguarda la realizzazione dell'ingresso definitivo (che dovrà essere richiesto al Comune di Ayas) che per quando riguarda le modalità di accesso dalla strada pubblica al mapp 186.

Milano, 11 dicembre 2017

Il Perito

Ing. Giovanni De Carlo

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI MILANO
DOTT. ING. DE CARLO GIOVANNI
Sez. A Settori: a) civile e ambientale b) industriale c) dell'informazione
n° A 20524