

B) BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI LEGNANO VIA NAZARIO SAURO N. 48



17) DATI CATASTALI E COERENZE ATTUALI

DATI CATASTALI:

Dalle visure attuali catastali storiche acquisite in data 13/02/2012, censite al N.C.E.U. del Comune di Legnano (MI), i dati identificativi dell'unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva risultano i seguenti:

UNITA' IMMOBILIARE - PIANO S1:

foglio 12, particella 35, subalterno 23, categoria A/10, classe 3, consistenza vani 3, Rendita Catastale Euro 1.262,74, Via Nazario Sauro n. 48, piano S1.

COERENZE IN CONTORNO DA NORD IN SENSO ORARIO:

cortie e corpo scala comuni, enti comuni e proprietà di terzi, spazio ingresso e scala comuni verso Via Nazario Sauro, cortile comune.

La descrizione e la documentazione catastale dei beni immobili saranno in allegato per il successivo invio telematico, su file separati in formato pdf.

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Corso Lodi n. 65 - 20135 - Milano

Telefono n. 02 / 48840940 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare [REDACTED]

PEC - Abbo Professionale: angelico.5441@qam.lano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it



18) UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Le unità immobiliari oggetto della procedura e di stima sono ubicate in Via Nazario Sauro a Legnano (MI), aventi accesso principale dal numero civico 48, e sono parte integrante di un complesso immobiliare costituito da due corpi di fabbrica denominati "Fabbricato A" e "Fabbricato B", all'interno del quale "Fabbricato B", si trovano le unità stesse.

L'area è caratterizzata da insediamenti con una destinazione mista, prevalentemente residenziale e con presenza di fabbricati artigianali-industriali lato nord/ovest.

Il quadro dei servizi non risulta efficiente a contorno dell'immobile, tutti i servizi di supporto alla residenza (scuole, parchi, attività commerciali ed attività polifunzionali) si trovano nel raggio di 500m verso il centro cittadino.

L'immobile è distante dal centro cittadino circa 1,5km e raggiungibile da fuori Milano mediante gli innesti di Legnano e Castellanza dell'Autostrada dei Laghi A8, distanti circa 3,5km, i quali convergono in tutte le direzioni autostradali.

Il patrimonio edilizio a contorno dell'immobile è di buon livello urbano.

19) DESCRIZIONE DEL FABBRICATO ALL'ESTERNO E PARTI COMUNI

Come già sopra descritto e di seguito in dettaglio, le unità immobiliari oggetto di stima sono parte integrante di un complesso immobiliare composto da due corpi di fabbrica edificati nei primi anni '70, e sono costituiti da tre piani fuori terra destinati alla residenza, oltre il piano seminterrato destinato ad uffici privati, autorimesse ed usi diversi.

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale - Corso Lodi n. 65 - 20135 - Milano

Telefono n. 02 / 48840940 - Fax n. 02 / 93664076 - Cellulare XXXXXXXXXX

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@pamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it



I fabbricati hanno una struttura in elevazione in cemento armato, i solai sono a struttura mista in c.a. e laterizio, le murature perimetrali sono in laterizio e muri divisorii interni in laterizio.

Le facciate dei fabbricati all'esterno sono costituite da un rivestimento con intonaco civile di colore tendente al marrone chiaro.

I serramenti esterni dell'unità immobiliare oggetto di stima sono stati realizzati in alluminio anodizzato naturale, e presentano una griglia di protezione in ferro.

L'ingresso principale pedonale all'esterno sulla Via Nazario Sauro è costituito da un cancello realizzato in ferro ed è protetto da una copertura in c.a., così dello stesso materiale sono stati realizzati il cancello carraio distaccato e la cancellata di protezione sorretta da un muretto in c.a..

Gli spazi condominiali sono adibiti ad aree destinate a verde condominiale e piantumato con alberi di alto e medio fusto; la pavimentazione dei percorsi pedonali è costituita da beola rustica.

L'accesso esterno all'unità immobiliare oggetto di stima avviene dal percorso pedonale principale mediante una scala esterna in beola rustica e porta in alluminio che immette nel pianerottolo comune al piano seminterrato; la porta d'ingresso all'unità immobiliare è in legno di tipo economico.

CONDIZIONI MANUTENTIVE:

Attualmente, come si evince dalla documentazione fotografica, lo stato generale di manutenzione del fabbricato all'esterno e parti comuni è in discrete/buone condizioni; non si rilevano danni importanti, ma si rileva una esfoliazione dell'intonaco nelle parti comuni di accesso; necessita di restauro conservativo.

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale - Corso Leddi n. 65 - 20135 - Milano

Telefono n. 02 / 48840940 - Fax n. 02 / 93664076 - Cellulare [REDACTED]

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@qamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it



20) DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI ALL'INTERNO

Le unità immobiliari saranno descritte allo stato di fatto in cui si trovano in data sopralluogo; per quanto riguarda la regolarità edilizia ed urbanistica, si rimanda al capitolo specifico "regolarità edilizia ed urbanistica".

L'unità immobiliare oggetto di stima, è posta al piano seminterrato ed è costituita da un appartamento ad uso ufficio/studio privato, composto in dettaglio come segue: un ingresso/disimpegno, un piccolo locale ad uso reception, un bagno e due locali ad uso ufficio.

DESCRIZIONE FINITURE:

All'interno, la pavimentazione di tutti locali è costituita da piastrelle in ceramica monocottura di colore beige e rivestimento bagno da piastrelle in ceramica di colore chiaro.

Le pareti dei locali sono costituite da intonaco civile e successiva idropittura di colore prevalentemente bianco e parti di colore diverso.

I serramenti interni sono in prevalenza in legno di colore bianco con vetro centrale; si rilevano due aperture nelle pareti prospicienti al disimpegno, nel piccolo locale reception e nel locale adiacente all'ingresso.

L'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato con radiatori in ghisa; la produzione di energia è fornita dal gas metano.

CONDIZIONI MANUTENTIVE:

Come si evince dalla documentazione fotografica, le condizioni generali manutentive dell'unità immobiliare sono buone; i materiali impiegati sono di media fattura.

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Corso Lodi n. 65 - 20135 - Milano

Telefono n. 02 / 48840940 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare [REDACTED]

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it



Si rileva la presenza di esfoliazione dell'idropittura localizzata alla base dell'ingresso/disimpegno e nel locale più grande lato cortile comune, dovute a presunte infiltrazioni pregresse; i locali necessitano di restauro conservativo.

21) ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

In risposta al quesito del Giudice al punto 5) ***A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente...***

Dalle indagini effettuate e dalla comunicazione ricevuta dall'Amministrazione Condominiale di Via Nazario Sauro n. 48 - Legnano (MI), si attesta che la **[REDACTED]** ha una situazione debitoria complessiva di Euro 1.729,56, alla data del 05/04/2012.

22) PRESENZA O MENO DELLA CERTIFICAZIONE IMPIANTI

In merito al quesito formulato dal Giudice, al punto 8 - b), dagli accertamenti eseguiti e dalle domande specifiche del CTU all'amministrazione Condominiale, si attesta che il fabbricato è fornito della documentazione in materia di installazione impianti.

In merito alla certificazione energetica, si attesta che l'Amministrazione Condominiale ha dato incarico ad una società per l'acquisizione della relativa certificazione complessiva del fabbricato e di tutte le unità immobiliari, (compresa l'unità immobiliare oggetto di stima), disponibile indicativamente tra un mese dalla data della presente; pertanto, il CTU, in ottemperanza al quesito formulato dal Giudice, integrerà e depositerà nel fascicolo della procedura esecutiva la relativa documentazione in copia conforme all'originale non appena disponibile.

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Corso Leddi n. 65 - 20135 - Milano

Telefono n. 02 / 48840940 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare **[REDACTED]**

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it



23) STATO OCCUPATIVO DEI BENI IMMOBILI

Dagli accertamenti eseguiti dal CTU, correlati dalle dichiarazioni della proprietà, si attesta che le unità immobiliari in data sopralluogo risultano non occupate e non locate, si rileva la presenza di arredi.

24) REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Dalle verifiche eseguite presso gli organi competenti in materia di conformità edilizia e urbanistica, si attesta che il complesso edilizio di cui è parte la porzione immobiliare oggetto della procedura esecutiva è **stato edificato dopo il 1° settembre del 1967**, in conformità alla concessione edilizia rilasciata dal Comune di Legnano (MI) in data 04/12/1973, pratica edilizia n. 214/18973/2473, ed è conforme alle prescrizioni di detta concessione, e che non sono state realizzate successivamente, opere o modifiche per le quali fosse necessario un provvedimento autorizzativo; relativamente alla porzione immobiliare di cui sopra, il Comune di Legnano (MI) in data 01/06/1977, pratica edilizia n. 214/73, protocollo generale n. 31486/1517, ha rilasciato il relativo certificato di agibilità.

CONFORMITA' CATASTALE:

Per quanto concerne la conformità della planimetria catastale allo stato attuale in data sopralluogo, il CTU dichiara che **la distribuzione dei locali non è variata, ma non è conforme alla planimetria catastale, per la presenza allo stato di fatto di un'apertura rilevata nel locale più grande di accesso secondario e al corpo scala comune.**

25) CONSISTENZA E SUPERFICIE

L'unità immobiliare è pari ad una consistenza catastale **di 3 vani**.

Il piano seminterrato ha una superficie lorda commerciale complessiva di circa mq. 74,00.

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Corso Lodi n. 65 - 20135 - Milano

Telefono n. 02 / 48840940 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare [REDACTED]

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@camilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it



26) DIVISIBILITA'

Considerata l'unità immobiliare **con una destinazione A/10 (uffici e studi privati)**, e constatato lo stato di fatto in relazione alla media consistenza ed impiantistica generale, l'esperto attesta che la stessa non ha le caratteristiche tipologiche per la divisione in più lotti, anche se dispone di un secondo accesso.

27) CRITERI DI STIMA E VALORE DEI BENI IMMOBILI

CRITERI DI STIMA:

Tenendo in considerazione la destinazione d'uso, accessi, caratteristiche tipologiche e stato di fatto, l'esperto ritiene più appropriato al caso in questione, di procedere ad una valutazione mediante l'applicazione di una stima analitica e sintetica, evidenziando le caratteristiche intrinseche ed intrinseche dello stato di fatto in cui si trova, nonché, l'ubicazione del fabbricato e l'inserimento nel contesto condominiale in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di stima.

Certamente, alla base del procedimento utilizzato vi è la **“comparazione”**, la quale consente di giungere al **“valore base”**, in quanto la sua risultanza identifica come primo elemento indispensabile, il valore patrimoniale del bene in funzione del successivo più probabile e meritevole valore di mercato.

Constatato altresì il perdurare dell'instabilità economica e finanziaria generale, la quale continua a condizionare il mercato immobiliare, e nella fattispecie, **nella scelta precisa e reale riscontrabile nelle compravendite** mirata all'apprezzamento con una marcata selezione dei beni stessi, l'esperto conferma che il criterio estimativo debba essere adottato con il **“valore di mercato”**, correlato dall'applicazione dei coefficienti particolari “correttivi di rivalutazione”, presi in esame dall'esperto e già pronunciati nelle considerazioni precedenti, i quali saranno inglobati nell'analisi di valutazione finale e di seguito esposti in sintesi.

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Corso Lodi n. 65 - 20135 - Milano

Telefono n. 02 / 48840940 - Fax n. 02 / 93634076 – Cellulare [REDACTED]

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@qamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it



Confidando di aver assolto l'incarico affidato, lo scrivente trasmette tramite invio telematico la presente relazione composta da 30 pagine, oltre gli allegati su file in formato pdf; deposita altresì, una copia cartacea e i fascicoli di parte in cancelleria.

SI ALLEGANO I SEGUENTI DOCUMENTI:

- VISURE STORICHE CATASTALI - PLANIMETRIE ED ESTRATTI DI MAPPA
- VISURE DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI
- DESCRIZIONI SEPARATE - VISURE CATASTALI E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI
- COPIA CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE
- COPIA E-MAIL RICHIESTA ONERI CONDOMINIALI E RISCONTRO
- COPIA DICHIARAZIONE CONFORMITA' IMPIANTI (LEGNANO)
- COPIA LETTERA E RICEVUTA RACCOMANDATA A.R. ALLA DEBITRICE
- COPIA RICEVUTA INVIO PERIZIA VIA E-MAIL AL LEGALE CREDITRICE PROCEDENTE
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- CERTIFICAZIONE ENERGETICA IN DUPLICE COPIA ORIGINALE (CANEGRATE)

Milano li 11 Maggio 2012

il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Franco Angelico
 ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PAULICCIATORI
 DELLA PROVINCIA DI MILANO
 ANGELICO
 FRANCO
 architetto
 5441

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Corso Lo Ji n. 65 - 20135 - Milano

Telefono n. 02 / 48840940 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare [REDACTED]

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

