

Dr. Ing. Camillo Corona
Via Felice Casati, 35 — 20124 Milano
Tel. 02.67071152 — Fax 02.67071153

Fallimento I.E.G. Srl in liquidazione

SCHEMA BENE CODICE "A.4.18"

Fabbricati in Comune di Legnano (MI), via Calabria n°2

Descrizione sintetica:

In Comune di Legnano (MI), nel fabbricato condominiale avente accesso dalla via Calabria, civ. n°2/4, porzione immobiliare costituita da n°1 sottotetto (con doppi servizi igienici) ad uso di ripostiglio al piano terzo, con annesso un vano ad uso di autorimessa al piano interrato.

Dati catastali:

- **Foglio 43, mappale 292, sub. 8**, via Calabria n°2/D, P.3°/S1, cat. C/2, cl. 5[^], mq. 86, r.c. € 324,23;
- **Foglio 43, mappale 292, sub. 10**, via Calabria n°2/C, P.S1, cat. C/6, cl. 6[^], mq. 17, r.c. € 96,58.

Conformità alle planimetrie catastali:

Sostanzialmente conforme sotto il profilo planimetrico, ma totalmente **difforme** nella destinazione d'uso (immobile in fatto utilizzato per uso di abitazione e non di magazzino).

Confini:

Quanto al sottotetto al piano terzo: a Nord, enti comuni ed altra unità immobiliare; ad Est, area scoperta; a Sud, area scoperta; ad Ovest, area scoperta ed enti comuni.

Quanto al box auto al piano interrato: a Nord, altra unità immobiliare; ad Est, ragioni di terzi; a Sud, altra unità immobiliare; ad Ovest, enti comuni.

Regolarità edilizia (N.B.: immobile **non conforme**):

- permesso di costruire n°60/2005 del 04.07.2005 (relativo a demolizione di preesistente edificio);
- permesso di costruire n°61/2005 del 29.12.2005;
- D.I.A. n°325/2007 (prot. n°37850) del 12.10.2007;
- D.I.A. n°79/2009 (prot. n°12115) del 18.03.2009;
- richiesta di agibilità prot. n°41602 del 29.10.2009 (attualmente "sospesa").

Consistenza:

Superfici ad uso di sottotetto spp:	mq.	93	circa (k=0.50)
Superfici ad uso di balconi:	mq.	4	circa (k=0.30)
Superfici ad uso di cantina:	mq.	9	circa (k=0.30)
Superfici ad uso di autorimessa:	mq.	18	circa (k=0.60)
Superficie "commerciale" complessiva calcolata:	mq.	61	circa

N.B.: Superfici calcolate mediante restituzione grafica da planimetrie catastali: non sono stati operati rilievi metrici diretti in sito.

Stato d'uso e manutenzione:

La porzione immobiliare risulta in ordinario stato di conservazione e manutenzione in rapporto all'età ed all'uso (uso, peraltro, non conforme alla destinazione autorizzata).

Ing. Camillo Corona

Attestato di certificazione energetica:

Non disponibile (da produrre per la vendita).

Certificazioni impianti:

Non disponibili (non può garantirsi conformità).

Disponibilità:

Libero.

Probabile valutazione di mercato:

Euro 95.000,00 (pari ad Euro/mq. 1.550,00 circa).

Riferimenti estimativi:

La stima è stata operata facendo riferimento ai valori immobiliari mediamente reperibili in zona.

Precisazioni:

- a) Occorre necessariamente, prima della vendita, pratica edilizia in sanatoria afferente il recupero ad uso abitativo del sottotetto (e conseguente variazione catastale), autorizzato come "ripostiglio" ma di fatto adibito all'uso di abitazione. In caso contrario, occorre il formale e preventivo ripristino della destinazione d'uso autorizzata;
- b) La valutazione espressa è stata calcolata con riferimento alla destinazione d'uso autorizzata, ossia quella di ripostiglio. Si precisa che la valutazione ascenderebbe ad **Euro 167.000,00** qualora venisse operata la regolarizzazione della destinazione d'uso di abitazione mediante pratica di recupero ad uso abitativo di preesistente sottotetto;
- c) L'istanza di agibilità del 29.10.2009 risulta attualmente sospesa (l'immobile non è dunque, ad oggi, agibile), in attesa della produzione, da parte del richiedente, di copiosa documentazione mancante, come comunicato dallo stesso Comune di Legnano alla Galimberti Serafino & C. Sas con lettera raccomandata R.R. prot. n° 1140 in data 14.01.2010.
- d) Probabili costi di regolarizzazione (urbanistica): Euro 5.000,00 per la sola mancanza di agibilità.



Ing. Camillo Corona