



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**301/2020**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BUSTO GAROLFO E BUGUGGIATE SOC. COOP A.R.L.

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. ssa MANUELA PALVARINI - sost. Dott. MILTON D'AMBRA

CUSTODE:

G.I.V.G. - Via Valgella n. 11 - Varese

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 23/03/2021

creata con Tribu Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Arch. SONIA FRULLA**

CF: FRLSNO68B55B300G

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) P.ZZA VENZAGHI, 3

telefono: 00390331679587

fax: 0331679587

email: arches@alice.it

PEC: sonia.frulla@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 301/2020

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** capannone industriale a LEGNANO VIA LOMBARDIA 38, della superficie commerciale di **659,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

La descrizione a seguire rappresenta lo stato dei luoghi al momento dello svolgimento delle operazioni peritali.

Trattasi di porzione di capannone industriale con annessa area nuda cortilizia pertinenziale esclusiva sita nel Comune di Legnano, pressoché al confine con il Comune di San Giorgio su Legnano, in una zona residenziale frammista a realtà produttive e la realizzazione del complesso industriale nel quale si inserisce viene realizzato con successivi interventi a partire dall'anno 1968.

Gli accessi principali si attestano sulla pubblica via Lombardia, asfaltata a doppio senso di marcia; è composto complessivamente da due locali officina al piano terra con locali di servizio e due magazzini, di cui uno al piano terra direttamente accessibile dalla strada e uno al piano primo a soppalco con affaccio sull'officina sottostante; al piano interrato si trova un deposito a fondo cieco che ha accesso internamente al capannone (sia mediante scala che ascensore/montacarichi), ma che si estende al di sotto della pubblica via Lombardia (è una porzione di vano che in parte prosegue su area di pertinenza del Comune, nel sottotrada di via Lombardia e che originariamente fungeva da sottopassaggio di collegamento con gli edifici fronte strada).

Vi è comoda possibilità di parcheggio a sosta libera sia lungo la via Lombardia che nell'antistante area comune posta di fronte agli ingressi.

#### Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 347 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 0, intestato a situazione degli intestati relativa ad atto del 30.04.1970 (antecedente impianto meccanografico), SPA FRATELLI BORLETTI con sede in Milano, derivante da TIPO MAPPALE DEL 11.01.2011 PROTOCOLLO N. MI0011267 IN ATTI DAL 11.01.2011 PRESENTATO IL 11.01.2011 (n. 11267.1/2011)  
SUPERFICIE 1ha, 12are, 24ca. MAPPALI FABBRICATI CORRELATI: Codice Comune E514 - sezione Urb. foglio 44-particella 347. Per dettagli si consultino i documenti catastali allegati.
- foglio 44 particella 347 sub. 711 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, rendita 3.562,00 Euro, indirizzo catastale: via Lombardia n. 38, piano: T-1-S1, intestato a  
con sede in LEGNANO, derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/04/2017 protocollo n. MI0202569 in atti dal 26/04/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 64316.1/2017)  
Coerenze: del piano terra in contorno partendo da Nord-Est in senso orario, mappale 127, area comune si via Lombardia, mappale 196, altra porzione di capannone.  
notifica effettuata con prot. n. MI0207239/2017 del 02.05.2017. Classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94). N.B.: l'atto di pignoramento riporta il civico n. 38 e, come riferimento catastale, la particella 347 sub. 705 (soppressa) aventi coerenze il mappale 27, via Lombardia, mappali 196 e 232, capannone e area pertinenziale al mappali. 347 sub. 704. La certificazione catastale allegata al fascicolo telematico del Tribunale annovera le particelle 347 sub. 711 e 347 sub. 712. Per ulteriori informazioni si consultino i relativi allegati alla perizia.
- foglio 44 particella 347 sub. 712 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, rendita 640,00 Euro, indirizzo catastale: VIA LOMBARDIA N. 38, piano: T, intestato a  
con sede in LEGNANO, derivante da VARIAZIONE NEL

CLASSAMENTO del 26/04/2017 protocollo n. MI0202569 in atti dal 26/04/2017  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 64316.1/2017)

Coerenze: in contorno partendo da Nord-Est in senso orario, mappale 347 sub. 711, area comune, mappale 347 sub. 711, area comune.

notifica effettuata con protocollo n. MI0207242/2017 del 02.05.17. Classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94). Mappali terreni correlati: foglio 44 - particella 347. N.B.: l'atto di pignoramento riporta il civico n. 36 e, come riferimento catastale, la particella 347 sub. 705 (soppressa) aventi coerenze il mappale 127, via Lombardia, mappali 196 e 232, capannone e area pertinenziale al mappale 347 sub. 704. La certificazione catastale allegata al fascicolo telematico del Tribunale annovera le particelle 347 sub. 711 e 347 sub. 712. Per ulteriori informazioni si consultino i relativi allegati alla perizia.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	659,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 120.660,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 114.627,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 114.627,00
Data della valutazione:	23/03/2021

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
in occasione dei sopralluoghi l'immobile risultava libero da persone e arredi e nessuna attività era in corso.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il certificato ipotecario in fascicolo n. ro MI 680894 anno 2020, si estende a ritroso, rispetto alla trascrizione del pignoramento, per un periodo pari al ventennio;

il certificato ipotecario in fascicolo n. ro MI 680894 anno 2020, per il periodo considerato, e' stato richiesto in relazione a ciascun proprietario (e' stata effettuata anche la verifica dell'avvicendamento delle intestazioni catastali);

il certificato ipotecario in fascicolo n. ro MI 680894 anno 2020 risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente il ventennio rispetto alla trascrizione dell'atto di pignoramento ed e' stata richiesta per ciascun proprietario per il periodo considerato;

i dati degli immobili specificati nell'atto di pignoramento trovano corrispondenza con le risultanze catastali (salvo l'errata indicazione nell'atto di pignoramento del numero civico e l'indicazione del subalterno 705 già soppresso) e sono state acquisite le planimetrie catastali di riferimento (allegate alla perizia). Ciononostante gli immobili sono stati correttamente identificati.

Per maggiori dettagli si consulti il certificato ipotecario di cui sopra.

Nell'atto di provenienza a rogito Notaio Carugati in Legnano (MI) stipulato in data 30.07.2008 rep. n.

99.060/12.966 è riportato che "con atto da me ricevuto in data 14 luglio 1999 al numero 41.441/3.601 di repertorio, registrato a Legnano il 22 luglio 1999 al n. 733 - serie IV - Atti Pubblici - e trascritto all'Ufficio del Territorio di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circostrizione 2 - il 31 luglio 1999 ai nn. 80672/55170, la Società "CONSULTIMPIANTI S.R.L." con sede in Legnano, dante causa dell'attuale Società venditrice, si era impegnata ad effettuare, a proprie esclusive spese e cure, alcune opere relative agli immobili oggetto dello stesso atto e precisamente la separazione (con puro e semplice taglio netto sul confine) di tutti gli impianti di qualsiasi tipo, tra i detti immobili e la proprietà "SelmaBipiemme Leasing S.p.A." sita in Comune di San Giorgio si Legnano, via Verdi n. 33, nonché la realizzazione, a seguito della separazione di cui sopra, di un nuovo tratto di fognatura passante in via Lombardia ed in via Verdi;

- la porzione del vano ad uso ripostiglio (già utilizzato come sottopasso) in attraversamento della sede stradale di via Lombardia costituisce oggetto di una concessione regolata con scrittura privata del 12 febbraio 1969 (repertorio n. 16139), registrata a Legnano il 4 marzo 1969 al n. 2021 - Mod. 71/M - Atti Privati - ,scrittura che la Società acquirente, sempre come sopra detto rappresentata, dichiara di ben conoscere. (si allega la suddetta concessione alla presente perizia, pur in parziale difetto dell'allegato A).

La società acquirente, come sopra detto rappresentata, dichiara di essere a conoscenza che con il citato atto da me autenticato in data 6 ottobre 1999 al n. 42.429/3752 di repertorio, la detta Società CONSULTIMPIANTI S.R.L. si era obbligata peraltro nei confronti della Società "E.C.M. ENGINEERING COSTRUZIONI MONTAGGI SRL" - che, per quanto occorrer possa, ha conferito alla prima apposito mandato - ad inviare al Comune di Legnano, à sensi e per gli effetti dell'articolo 13 dell'anzidetta scrittura privata del 12 febbraio 1969 (repertorio n. 16.139) regolare disdetta del precario in oggetto, facendosi carico l'anzidetta Società "CONSULTIMPIANTI S.R.L." di tutti gli eventuali oneri e spese conseguenti e derivanti dalla disdetta, che venissero richiesti dal Comune di Legnano.

L'art. 13 citato riporta infatti che "La concessione s'intende assentita in via precaria e avrà la durata di anni 9 a decorrere da oggi. In mancanza di disdetta di una delle parti, da effettuarsi mediante invio di lettera raccomandata almeno tre mesi prima della scadenza, la concessione stessa, si rinnoverà di anno in anno ad uguali condizioni."

Interpellata la parte debitrice non sono state fornite prove documentali circa la disdetta della concessione, mentre l'Ufficio Infrastrutture del Comune di Legnano ha sostenuto essere decaduta .

Si riporta nella presente perizia estimativa la menzione alla servitù di passo della larghezza di metri 3, 00 che con altrettanti asserviti dai frontisti forma la via privata Po riportata nell'atto di vendita rep. 22299 Notaio Francesco Novara in Legnano del 6.9.1978, registrato a Legnano il 18.09.1978 al n. 2236 - atti privati (che qui si allega). Risalendo alla storica numerazione dei mappali oggetto di vendita, si è dedotto non essere direttamente coinvolti i mappali oggetto della presente trattazione, bensì altri limitrofi facenti parti del medesimo complesso industriale.

#### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 29/05/2009 a firma di NOTAIO DAVIDE CARUGATI IN LEGNANO (MI) ai nn. 100120/13694 di repertorio, iscritta il 09/06/2009 a SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI MILANO 2 - UFFICIO PROVINCIALE DI MILANO ai nn. 68625/14228, a favore

di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BUSTO GAROLFO E BUGUGGIATE SOCIETA' COOPERATIVA (CREDITORE IPOTECARIO) - SEDE DI BUSTO GAROLFO (MI) VIA MANZONI N. 50 - CODICE FISCALE 00688150150, contro - SEDE DI LEGNANO (MI) - CODICE FISCALE 05559150965, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 440.000,00.

Importo capitale: 220.000,00.

Durata ipoteca: 15 ANNI.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN LEGNANO (MI) - CATASTO FABBRICATI FOGLIO 44 PARTICELLA 347 SUBALTERNO 705 - D/7 VIA LOMBARDIA N. 36 PIANO T-S1-COERENZE IN CONTORNO, PARTENDO DA NORD-EST E PROCEDENDO IN SENSO ORARIO: MAPPALE 127, VIA LOMBARDIA, MAPPALI 196 E 232, INDI, PER CHIUDERE, CAPANNONE ED AREA PERTINENZIALE AL MAPPALE 347/704, TUTTI DETTI MAPPALI DEL FOGLIO 44.

#### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 01/10/2020 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 3559 di repertorio, trascritta il 22/10/2020 a Servizio pubblicità immobiliare di Milano 2 ai nn. 116579/74038, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BUSTO GAROLFO E BUGUGGIATE - SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA - SEDE DI BUSTO GAROLFO (MI), CODICE FISCALE 00688150150 - PER DIRITTO DI PROPRIETA' 1/1, contro SEDE DI LEGNANO (MI) - CODICE FISCALE 05559150965, derivante da ATTO GIUDIZIARIO rep. n. 3559 del 01/10/2020 - Busto Arsizio.

La formalità è riferita solamente a immobile nel Comune di Legnano (MI) - catasto Fabbricati, foglio 44, particella 347 sub. 705-natura D7 - viale Lombardia n. 36 - piano T-S1.

Si precisa che il bene indicato nel riquadro B risulta variato per divisione in data 26.04.2016 protocollo n. MI0191243 nei nuovi subalterni 711 e 712. Si segnala che nell'atto di pignoramento è riportato, nella descrizione dell'indirizzo dei beni oggetto di esproprio, il civico n. 36 anziché il civico n. 38. Inoltre l'atto di pignoramento individua catastalmente i beni al foglio 44, particella 347 sub. 705, tuttavia il subalterno 705 è stato soppresso originando, tra l'altro, gli attuali subalterni 711 e 712.

#### *4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

#### *4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

Ulteriori avvertenze:

non sono state fornite dalla Proprietà indicazioni circa le spese medie di gestione e l'immobile non è costituito in condominio.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Per maggiori dettagli si consulti il certificato ipotecario allegato al fascicolo e gli atti di provenienza allegati alla perizia.

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

SEDE DI LEGNANO (MI) VIA VOLTA N. 3 - CODICE FISCALE

05559150965 per la quota di 1/1 PROPRIETA', in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 30/07/2008), con atto stipulato il 30/07/2008 a firma di NOTAIO DAVIDE CARUGATI IN LEGNANO ai nn. 99060/12966 di repertorio, trascritto il 05/08/2008 a Servizio Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 106903/60489.

Il titolo è riferito solamente a BENI IN LEGNANO - CATASTO FABBRICATI FOGLIO 44-PARTICELLA 347 SUBALTERNO 705-NATURA D7 VIA TOSCANA SNC-PIANO T

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

CONSULTIMPIANTI S.R.L. - SEDE IN LEGNANO (MI) - CODICE FISCALE 04953690155 per la quota di 1/1 PROPRIETA' ( fino al 06/10/1999)

SEDE DI LEGNANO (MI) VIA CREMONA N. 1- CODICE FISCALE 10118600153 per la quota di 1/1 DIRITTO DI PROPRIETA', in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA - SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA (dal 06/10/1999 fino al 30/07/2008), con atto stipulato il 06/10/1999 a firma di dott. CARUGATI DAVIDE NOTAIO IN LEGNANO (MI) ai nn. 42429/3752 di repertorio, registrato il 18/10/1999 a Legnano ai nn. 960-serie 2V-atti privati, trascritto il 22/10/1999 a Servizio Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 99529/67571.

Il titolo è riferito solamente a immobile situato nel Comune di Legnano (MI) - catasto Fabbricati - foglio 44 particella 347 sub. 705 - natura D7 - via Toscana e via Lombardia - piano T-S1.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - A PARTE DEL COMPLESSO INDUSTRIALE POSTO IN COMUNE DI LEGNANO, VIA TOSCANA E VIA LOMBARDIA, CHE, GIUSTA LE RISULTANZE DEL TIPO DI FRAZIONAMENTO REDATTO SULL'ESTRATTO DI MAPPA N. 327187 DELL'ANNO 1999, APPROVATO DALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE DI MILANO IL 22 SETTEMBRE 1999 (PROTOCOLLO TIPO N. 327188) NONCHE' DELL'UNITA DENUNCIA DI UN CAMBIAMENTO N. 327189 PRESENTATA AL PREDETTO UFFICIO SEMPRE IL 22 SETTEMBRE 1999 (DENUNCIA CON LA QUALE GLI ORIGINARI MAPPALI 230 DI ETTARI 0.10.80, 231 DI ETTARI 0.10.80 E 346/B DI ETTARI 0.04.08 SONO STATI SOPPRESSI ED UNITI AL MAPPALE 347, CHE HA ASSUNTO COSI' LA NUOVA ESTENSIONE DI ETTARI 1.12.24), TIPO DI FRAZIONAMENTO E DENUNCIA DI CAMBIAMENTO CHE TROVANSI ALLEGATI AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO LE LETTERE "B" E "C", RISULTA INDIVIDUATO NELLE MAPPE DI CATASTO TERRENI AL FOGLIO 44 (QUARANTAQUATTRO) CON IL DETTO NUOVO MAPPALE 347 (TRECENTOQUARANTASETTE), LA PORZIONE COSTITUITA DA UN CAPANNONE COMPOSTO DA DUE VANI E SERVIZI A PIANO TERRENO ED UNA PORZIONE DI VANO AD USO RIPOSTIGLIO (GIA' UTILIZZATO COME SOTTOPASSO) A PIANO CANTINATO (PORZIONE DI VANO QUEST'ULTIMO CHE IN PARTE PROSEGUE - SU AREA DI PARTENZA DEL COMUNE -NEL SOTTOSTRADA DI VIA LOMBARDIA), CON ANNESSA AREA NUDA CORTILIZIA PERTINENZIALE ESCLUSIVA, IL TUTTO GIA' DENUNCIATO AL NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO DEL COMUNE DI LEGNANO CON SCHEDA DI VARIAZIONE PRESENTATA ALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE DI MILANO IL 29 SETTEMBRE 1999 E REGISTRATA AL N. 381616 E ATTUALMENTE CENSITO CON RISERVA (RENDITA CATASTALE PROPOSTA EX D.M. 701/94) ALLA PARTITA 1025831 AL FOGLIO 44 (QUARANTAQUATTRO) CON IL MAPPALE 347/705 (TRECENTOQUARANTASETTE SUBALTERNO SETTECENTOCINQUE) - PIANI TERRENO E SOTTERRANEO PRIMO - CATEGORIA D/7 - R.C.L. 3.400.000=, COERENZE DELLA SOPRADESCRITTA PORZIONE IMMOBILIARE, IN CONTORNO, PARTENDO DA NORD-EST E PROCEDENDO IN SENSO ORARIO: MAPPALE 127, VIA LOMBARDIA, MAPPALI 196 E 232, INDI, PER CHIUDERE, CAPANNONE ED AREA PERTINENZIALE AL MAPPALE 347/704, TUTTI I DETTI MAPPALI DEL FOGLIO 44.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

SI DESUME L'ANNOVERO DELLE PRATICHE EDILIZIE IN ELENCO DA QUANTO RIPORTATO NELL'ATTO DI PROVENIENZA A ROGITO NOTAIO CARUGATI IN LEGNANO (MI) DEL

30.07.2008 REP. 99060/12966. CON LA DOMANDA DI ACCESSO AGLI ATTI AL COMUNE DI LEGNANO E' STATO RICHIESTO DI VERIFICARE L'EVENTUALE SUSSISTENZA DI ULTERIORI ISTANZE.

Successivamente all'anno 1988, con l'avvicinarsi delle istanze edilizie via via presentate, non sono stati richiesti/rilasciati ulteriori certificati di agibilità. La pratica per la segnalazione certificata dell'agibilità (S.C.A.), quaora dovuta, sottostà ad integrazioni e valutazioni non solo collegate alla singola porzione di capannone ed i relativi costi non sono al momento determinabili.

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA CUI HA FATTO SEGUITO LA RELATIVA LICENZA D'USO (riguardante peraltro anche l'autorizzazione n. 48/4764/1102) IN DATA 14 OTTOBRE 1969 (protocollo.n. 3238/567) N. 4/1968 e successive varianti, intestata a lavori di modifica e ampliamento di fabbricati industriali nella proprietà dell'intestata, via Lombardia, mappali 126b-126c-198b-199 del foglio 44., presentata il 09/01/1968 con il n. 4/646/191 di protocollo, rilasciata il 18/01/1968, agibilità del 14/10/1969 con il n. 3238/567 di protocollo.

ABITABILITA' del 14.10.1969 prot. 3238/567 per edificio ad uso industriale di via Lombardia, mappali 207-206-198b-128b-199-198d-126b del foglio 44 (capannone, due magazzini e servizi) - domanda del 6.2.69. DENUNCIA CEMENTI ARMATI ALLA PREFETTURA n. 5090/67 del 29.05.1967. AUTORIZZAZIONE VV.FF. prevenzione incendi n. E/20676 del 8.2.1967. INIZIO LAVORI del 20.02.1968. CERTIFICATO DI COLLAUDO DELLE OPERE IN CONGLOMERATO CEMENTIZIO - denuncia C.A. n. 5090 Prefettura di Milano pratica n. 15642. Trattasi di capannoni con fondazioni continue per l'esterno e a plinti isolati per l'interno in c.a., pilastri in c.a., travi portanti volte ad elementi prefabbricati di c.a. con tiranti in ferro con solette di collegamento pure in c.a. prefabbricate, coperture in lastre ondulate di fibra-cemento e in parte trasparenti di materia plastica con isolamento di lana di vetro. Le pareti di chiusura sono in muratura speciali. Il fabbricato modificato e ampliato è dipendente per i servizi generali dall'esistente officina sita in via Lombardia comune di San Giorgio su Legnano con la quale si è previsto unire i nuovi capannoni progettati a mezzo di passaggio sotterraneo attraverso via Lombardia come da progetto già presentato.

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 443/1967, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di SOTTOPASSO PEDONALE IN ATTRAVERSAMENTO ALLA SEDE STRADALE DI VIA LOMBARDIA nel tratto di pertinenza del Comune di Legnano essendo la strada in confine con il territorio del Comune di SanGiorgio su Legnano, presentata il 19/12/1967 con il n. 13385/2762 di protocollo, rilasciata il 10/02/2021.

15.12.1967- segnalazione nuova costruzione al N.C.E.U. relativa a sottopasso; 1968-Cassa Nazionale di Previdenza Ingegneri e Architetti: determinazione contributo per opere di costruzione sottopasso di lunghezza pari a ca. metri 8 e larghezza m. 4 in via Lombardia a Legnano; 20.02.1968 - denuncia alla Prefettura di Milano di opere in c.a. per la costruzione di sottopasso di larghezza netta m. 3, altezza netta m. 2,80, lunghezza m. 7,35. 26.02.1968-Comando Prov. Le Vigili del Fuoco, prot. E20676, visto edilizio 30.06.1970 prot. n. 9701/68- Prefettura di Milano - certificato di collaudo collaudo cementi armati (viene rilevata la corrispondenza dei tipi di progetto esecutivo disponibili in cantiere con le opere eseguite).

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 12/1973, intestata a \_\_\_\_\_ via Washington n. 70 a Milano, per lavori di costruzione di cabina interrata per deposito capsule per esplosivi, completamento recinzione della proprietà, con parziale demolizione della recinzione esistente, presentata il 22/01/1973 con il n. 12/2186/254 di protocollo, rilasciata il 03/07/1973 con il n. 3577 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappali 126-198-128 del fg. 44.

INIZIO LAVORI 8.10.1973. La pratica edilizia non coinvolge la porzione di fabbricato oggetto di perizia.

CONCESSIONE EDILIZIA N. 238/1977 e successive varianti, intestata a \_\_\_\_\_ MILANO - via Washington n. 70, per lavori di lavori per l'ampliamento dell'esistente capannone industriale sulla proprietà sita in via Po ad uso magazzino, presentata il 27/07/1977 con il

n. 238/13197/1087 di protocollo, rilasciata il 07/09/1978 con il n. 238/13197/1087 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappali 128-198 fg. 44.

CONCESSIONE EDILIZIA N. 238/13197/1087 (domanda del 27.7.1977 prot. n. 238/13197/1087) e successive varianti n. 13343/735 del 26/06/1978 per ampliamento capannone in via Po; AUTORIZZAZIONE VV. FF. Prevenzione incendi n. 79421 del 22.11.1978. VARIANTE DEL 19/01/1979 (protocollo. n. 1461/60) e relativa licenza d'uso del 22 aprile 1980 (pratica n. 238/77 - protocollo. n. 22732/1396). DENUNCIA CEMENTI ARMATI ALLA PREFETTURA n. 22976 del 3/4/79; CERTIFICATO COLLAUDO C.A. n. 22976 del 15.10.1979; DOMANDA DEL 16.11.1979, autorizzazione del Comune di Legnano del 22.4.1980 prot. 22732/1396. DOMANDA DI ABITABILITA' del 16.11.1979 di cui alla autorizzazione 238/13197/1087 del 7/9/78. La pratica edilizia inerisce una porzione di capannone differente da quella oggetto di perizia. 21.07.1978 non presente fognatura.

CONCESSIONE EDILIZIA N. 343/1977 e successive varianti, intestata a

- via Washington n. 70 - Milano, per lavori di ampliamento capannone, presentata il 15/12/1977 con il n. 343/20540/1872 di protocollo, rilasciata il 07/09/1978 con il n. 343/20540/1872 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mapp. 126-128-198-208-211 del fg. 40.

DOMANDA DEL 26.07.1978 per ampliamento capannone prot. n. 13342; COLLAUDO EDILIZIO - VV.FF. Comando prov. le di Milano del 06.04.1981 rif. progetto approvato il 22.11.1978; DENUNCIA OPERE IN C.A. all'Uff. Genio Civile di Milano di 28.11.1978 prot. 022976; DOMANDA DI VARIANTE PRES. IL 19.01.1979 approvata dal Comune di Legnano il 31.01.1979 (protocollo. n. 1462/61) ; DOMANDA LICENZA DI ABITABILITA' pres. il 16.11.1979 rif. domanda di fabbrica del 15.12.1977; Fa seguito la relativa licenza d'uso in data 22 aprile 1980 (pratica n. 343/77 protocollo. n. 22731/1397). La domanda di ampliamento non coinvolge la porzione di capannone oggetto di perizia.

CONCESSIONE EDILIZIA N. 52/1979 e successive varianti, intestata a

per lavori di costruzione di un muro di cinta sulla proprietà sita in via privata Po, presentata il 05/03/1979 con il n. 52/4905/271 di protocollo, rilasciata il 17/07/1979 con il n. 52/4905/271 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mapp. 125 fg. 44.

VARIANTE DEL 16 MAGGIO 1979 (protocollo. n. 10315/624). L'oggetto di concessione non inerisce la porzione di capannone oggetto di perizia.

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA e relativa proroga N. 50/1980, intestata a

lavori di COSTRUZIONE DI TETTOIA PROVVISORIA SULLA PROPRIETA' DI VIA LOMBARDIA, struttura tubolare metallica e copertura in lamiera ondulata, presentata il 17/04/1980, rilasciata il 05/05/1980 con il n. 7902/639 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappali 198-128 del F. 44.

Non concerne la porzione di capannone oggetto di perizia.

CONCESSIONE EDILIZIA - VOLTURAZIONE N. 155/1988 e successive varianti, intestata a  
voltura a FIAT COMPONENTI E IMPIANTI PER ENERGIA E L'INDUSTRIA

S.P.A. - sede in Milano, per lavori di modifiche per formazione uffici e miglioramento igienico dell'esistente fabbricato; realizzazione depositi in muratura, tettoie metalliche, modifiche interne, modifica delle facciate verso strada e cortile, presentata il 03/05/1988 con il n. 155/13853/2090 di protocollo, rilasciata il 30/06/1988 con il n. 2852/267 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mapp. 126 fg. 44 - proprietà via Lombardia angolo via Po.

30.06.1988 - provvedimento 155/13853/2090 - concessione di realizzare lavori di modifiche per formazione uffici e miglioramento igienico funzionale dell'esistente fabbricato; 04.07.1988 - autorizzazione allaccio fognatura comunale di cui alla richiesta del 15.06.1988 prot. n. 4753 previa convenzione con il Comune di san Giorgio s Legnano; 12.07.1988 - inizio lavori, 09.08.1988 - prot. n. 24147/4840 domanda di variante ; 29.09.1988 prot. n. 24147/4840 - concessione domanda di variante del 09.08.1988 VARIANTI IN DATE 11 LUGLIO 1988 (protocollo. n. 2769) e 29 SETTEMBRE 1988 (prot. n. 24147/4840) ALLE QUALI HA FATTO SEGUITO LA RELATIVA LICENZA D'USO IN DATA 3 GIUGNO 1991 (pratica n. 155/88 - protocollo. n. 2852-267) subordinata al rilascio C.P.I; 03.10.1990 - domanda prot. n. 28178/2985 per voltura intestazione del progetto; 23.10.1990 - autorizzazione alla domanda di voltura intestazione del 03.10.1990. Per quanto concerne la porzione

oggetto di perizia è evidenziata nella tavola delle sezioni la costruzione del nuovo volume interno per laboratorio e realizzazione di nuova apertura esterna lungo il lato ovest. Tuttavia è evidente che la pratica messa a disposizione difetta di gran parte delle tavole allegate.

CONCESSIONE EDILIZIA N. **289/1979**, intestata a \_\_\_\_\_ ia Washington n. 70 - Milano, per lavori di recinzione in fregio alla via Toscana costituita da zoccolo in cld di m. 0,60 di altezza con sovrastante cancellata metallica di m. 1,50 di altezza; recinzione interna in lastre prefabbricate h. m. 2,40, presentata il 18/10/1979 con il n. 20554 di protocollo, rilasciata il 28/11/1979 con il n. 289/20554/1255 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mapp. 229-230-231- fg. 44.

La recinzione in progetto non inerisce la porzione di capannone oggetto di perizia.

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **35/1990**, intestata a \_\_\_\_\_

ia Verdi n. 33 - Legnano (MI), per lavori di copertura di un cancelletto pedonale sulla proprietà prospettante via Toscana, presentata il 31/01/1990 con il n. 3743/356 di protocollo, rilasciata il 19/02/1990.

Il titolo è riferito solamente a mapp. 231 fg. 44.

La presente pratica edilizia, richiesta con accesso agli atti, non è stata messa a disposizione dal Comune di Legnano. Il mappale indicato non ricade in corrispondenza della porzione di fabbricato oggetto di perizia.

CONDONO - CONCESSIONE IN SANATORIA AI SENSI DELL'ARTICOLO 35 DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985 N. 47 N. **544/1986 (prot. n. 8613/1562) CONDONO**, per lavori di COSTRUZIONE PENSILINA DIFFORME, CAMBIO D'USO DA DEPOSITO A UFFICIO, AMPLIAMENTO PENSILINA, TETTOIA COPERTA PER DEPOSITO, FORMAZIONE NUOVI SERVIZI IGIENICI, presentata il 27/03/1986, rilasciata il 20/04/1988 con il n. 8513/1562 di protocollo.

12.01.1988 - CERTIFICATO IDONEITA' STATICA 02.05.1988 - QUIETANZA SALDO ONERI DI URBANIZZAZIONE N.B.: LE PORZIONI DI CAPANNONE OGGETTO DI CONDONO NON INERISCONO IL FABBRICATO IN PERIZIA

DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ AI SENSI DELL'ART. 2-COMMA 60 DELLA LEGGE 23 DICEMBRE 1996 N. 662 N. **D.I.A. 400/1999** e successive varianti, intestata a \_\_\_\_\_ qualità di amministratore. unico della CONSULTIMPIANTI s.r.l., per lavori di divisione del complesso industriale in più' unità produttive, presentata il 20/07/1999 con il n. 25971 di protocollo.

Inizio lavori del 16.08.1999. Non risultano nel fascicolo la fine lavori, il collaudo finale, né segnalazioni o provvedimenti sanzionatori da parte della Pubblica amministrazione.

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **AUTOR. EDIL. prot. n. 223/13**, intestata a \_\_\_\_\_

per lavori di POSA DI DUE TETTOIE PENSILI A SERVIZIO DELL'ESISTENTE MAZAZZINO SULLA PROPRIETÀ SITA IN VIA LOMBARDIA, presentata il 06/01/1981, rilasciata il 15/01/1980 con il n. 223/13 di protocollo.

La presente pratica, richiesta all'U.T.C. - Accesso Atti del Comune di Legnano, non è stata messa a disposizione.

Scrittura privata per CONCESSIONE tra l'intestatario e il Comune di Legnano N. **rep. 16139 (rif. p.e. 443/1967)**, intestata a \_\_\_\_\_ Sospiro (Cremona) il 20.03.1919 in qualità di direttore amministrativo della S.p.A. F.lli Borletti, via Washington n. 70 - Milano., per lavori di REALIZZAZIONE SOTTOPASSO PEDONALE IN ATTRAVERSAMENTO DELLA SEDE STRADALE DI VIA LOMBARDIA, nel tratto di pertinenza del Comune di Legnano essendo la strada in confine con il territorio del Comune di S. Giorgio su Legnano, presentata il 19/12/1967 con il n. 443/25779 di protocollo, rilasciata il 12/02/1969 con il n. 16139 di protocollo.

Nella scrittura, che si allega alla presente perizia (pur in difetto dell'allegato A non trasmesso dal Comune di Legnano), è indicato che il titolare della concessione si impegna ad eseguire la manutenzione periodica del sifone fognario con ispezione e pulizia almeno una volta al mese. All'art. 10 è riportato che la manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le opere sarà a totale carico dell'intestatario e che in caso di inadempienza provvederà direttamente il Comune di Legnano, con rivalsa delle spese in confronto dell'intestatario. All'art. 11 è fra l'altro riportato che la concessione non vincola ad alcuna servitù il Comune di Legnano, il quale potrà variare in qualsiasi tempo il piano e l'andamento della via Lombardia e anche esigere la rimozione parziale o totale del manufatto.

Rimane a carico dell'intestatario ogni spesa relativa alla conseguente modifica delle concessioni, al ripristino della strada e sue pertinenze, ecc. DURATA: all'art. 13 è precisato che la concessione si intende assentita in via precaria e avrà la durata di anni nove e avrà la durata di anni nove a decorrere dal 12 febbraio 1978, in mancanza di disdetta di una delle parti, da effettuarsi mediante invio di lettera raccomandata almeno tre mesi prima della scadenza, la concessione stessa si rinnoverà di anno in anno ad uguali condizioni. N.B.: come già detto, nell'atto di provenienza a rogito notaio Carugati rep. n. 99060, racc. 12966 del 30.07.2008 è riportato l'impegno di una antecedente proprietà a presentare disdetta del precario ai sensi dell'art. 13 della Concessione. Sentito il Comune di Legnano non è dato sapere se la succitata disdetta sia stata prodotta e rinnovata, ovvero lo stato della concessione stessa.

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 48/1967 e successive varianti, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO INDUSTRIALE PROSPETTANTE VIA LOMBARDIA AL MAPPALE 126-126/C-198/B FEL FG. 44, presentata il 01/03/1967 con il n. 48/4764/1967 di protocollo, rilasciata il 16/06/1967 con il n. 4/5211 di protocollo. La presente pratica non è stata messa a disposizione per la consultazione. E' richiamata nella p.e. 4/68.

D.I.A. ai sensi L. 662/1996 -art. 2 comma 60 N. 156/2000 - VARIANTE DIA 400/99, intestata a Geom. Riccardo Brustio, per lavori di opere interne, apertura di nuove porte, portone e finestre ecc. , presentata il 13/06/2000 con il n. 18559 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a LOTTO n. 5 differente dalla porzione in esame

ANNULLAMENTO DOMANDA DI APERTURA CANCELLO CARRAIO PRES. IL 20.03.2000 PROT. 8539 N. 71/2000, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di passo carraio, presentata il 18/05/2000 con il n. 15271 di protocollo

ANNULLAMENTO DOMANDA DI APERTURA CANCELLO CARRAIO PRES. IL 20.03.2000 N. 72/2000, intestata a \_\_\_\_\_ NUOVA FERBOX s.r.l.", per lavori di domanda di apertura passo carraio, presentata il 20/04/2000 con il n. 12473 di protocollo

RICHIESTA DI SANATORIA AI SENSI ART. 10 E 13 LEGGE 47/85 N. 154/2000, intestata a \_\_\_\_\_ mm. \_\_\_\_\_ ori di APERTURA DI CANCELLO CARRAIO IN DIFFORMITA' ALLE OPERE PRECEDENTEMENTE ASSENTITE PROSPETTANTE VIA TOSCANA, presentata il 24/05/2000 con il n. 16122/2449 di protocollo, rilasciata il 07/07/2000. Il titolo è riferito solamente a LOTTO 4 distinto dalla porzione oggetto di perizia. Rilascio subordinato a pagamento di oblazione.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 110 del 04.10.2016, approv. def. con Delibera C.C. n. 29 del 08.03.2017 efficace dal 26.07.2017 (B.U.R.L. n. 30 serie avv. e concorsi) e s.m.i.; VARIANTE approv. con Del. C.S. 25/2020 con efficacia 26.08.2020 (B.U.R.L. n. 35 serie avv. e c.), l'immobile ricade in zona B3 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO, insediamenti produttivi sparsi nel tessuto consolidato a prevalente vocazione residenziale. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 14 P.d.R. art. 14.2 - DESTINAZIONI D'USO La destinazione d'uso principale è la residenza (Gruppo funzionale Gf 1). Sono compatibili e complementari di tale uso: \* le attività del settore terziario (Gruppo funzionale Gf 3); \* le attività di pubblico esercizio (Gruppo funzionale Gf 4) ad eccezione dei locali di intrattenimento (Gf. 4.3) e delle sale da gioco (Gf 4.4); \* Le attività di commercio al dettaglio (Gf 5) e commercio di vendita e affitto temporaneo di spazi e servizi, alle condizioni di cui all'art. 19 e seguenti; \* le funzioni attinenti la produzione di beni materiali e di servizi (Gruppo funzionale Gf 2.4), purché le attività svolte o previste non siano tali da costituire fonte di inquinamento atmosferico, del suolo o sonoro, il loro insediamento sia compatibile con l'azzonamento acustico e le condizioni generali della viabilità e del traffico della zona. \* le attività di commercio all'ingrosso di piccola dimensione (Gf 2.6); \* le attività ricettive (Gf 6) Sono escluse tutte le funzioni non elencate al punto precedente. art. 14.3 - MODALITA' DI ATTUAZIONE: TITOLO ABILITATIVO SEMPLICE per interventi comportanti la conservazione della SL esistente o la realizzazione dell'indice proprio; PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO in caso di avvalimento dell'indice aggiuntivo tramite la cessione gratuita al Comune delle aree per servizi e

spazi pubblici dotati di capacità edificatoria di perequazione, disposto all'art. 9. art. 14.4 - INDICI E PARAMETRI: salva la facoltà della conservazione delle SL esistenti, disposta all'art. 12.1, l'edificazione dei lotti liberi e la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici: Indice proprio  $I_f = 0,40$  mq/mq Indice massimo  $I_f = 0,50$  mq/mq L'indice massimo pari a  $I_f = 0,50$  mq/mq è attribuito agli immobili dismessi dal patrimonio comunale o di altri Enti ed Amministrazioni pubbliche senza necessità di applicazione della procedura di perequazione, come disposto all'art. 9.1 delle presenti Norme. Altri parametri  $R_c = 50\%$   $H = m$  17,00, salvo il rispetto dell'altezza di cortina di cui al successivo punto 7  $D_c = A_f/2$  - minimo  $m$  5  $D_f = A_f$  - minimo  $m$  10, salvo per le edificazioni a cortina di cui al successivo 14.7  $D_s = m$  5 Per i soli fabbricati rustici di origine agricola, esistenti prima dell'entrata in vigore del presente Piano delle Regole, è consentito il recupero a residenza degli ambienti contenuti entro la sagoma definita dalle relative strutture murarie, esclusivamente tramite interventi di ristrutturazione conservativa, come definiti al precedente art. 7. art. 14.6 - INDICAZIONI PARTICOLARI PER LE AREE B3 Si tratta delle aree occupate da insediamenti produttivi di beni o servizi, ovvero insediamenti terziario commerciali, distribuite nel tessuto consolidato a prevalente vocazione residenziale. Per queste aree, fermo restando quanto disposto al precedente art. 10.1, il piano consente alternativamente: IL MANTENIMENTO DELLA DESTINAZIONE IN ATTO È consentita la conservazione della SL esistente deve essere quantificata e asseverata nel rispetto di quanto stabilito al precedente art. 12.1, 3° paragrafo. Nel caso in cui, alla data di prima adozione delle presenti norme, all'interno di questi immobili siano insediate attività produttive di beni e servizi, per queste aree si applicano le disposizioni dettate al successivo art. 16 per le aree del "tessuto consolidato delle attività produttive" (Aree D1) quanto alle destinazioni d'uso ammesse ed agli indici e parametri per l'edificazione. Nel caso in cui, alla data di prima adozione delle presenti norme, all'interno di questi immobili siano insediate attività terziario/commerciali, per queste aree si applicano le disposizioni dettate al successivo art. 16 per le aree del "tessuto consolidato delle attività produttive" (Aree D2) quanto alle destinazioni d'uso ammesse ed agli indici e parametri per l'edificazione e le disposizioni dettate dagli artt. 19 e 20 per quanto relativo all'autorizzazione di attività commerciali. È consentita la modifica della destinazione d'uso di fabbricati esistenti o loro parti, realizzata all'interno dei fabbricati medesimi, anche per la realizzazione delle residenze pertinenziali secondo quanto disposto all'art. 4. PER LA CONVERSIONE A RESIDENZA ED ALLE ALTRE FUNZIONI COMPATIBILI E COMPLEMENTARI ELENcate AL PRECEDENTE 14.2 si applicano gli indici ed i parametri disposti al precedente 14.4 e con le modalità di cui al precedente 14.3, non essendo ammessa la conservazione della SL esistente ai fini della sua riconversione a residenza. È soggetta a pianificazione attuativa la conversione di aree con superficie territoriale superiore a mq 5.000. La presente disciplina si applica altresì alle aree libere, autonome da insediamenti edificati, e frazionate in data antecedente alla prima adozione del Piano delle Regole. art. 14.7.4 - PER LE AREE OCCUPATE DA INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (Aree B3) in caso di conversione a residenza si applica quanto stabilito per le aree B2.. Si invitano gli interessati all'acquisizione dell'immobile a verificare presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Legnano eventuali aggiornamenti al P.G.T., modifiche e approfondimenti a quanto qui riportato.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dai documenti ritrovati si può desumere che il primo titolo abilitativo è stato rilasciato il 16.06.1967, ma non è dato sapere la data di inizio lavori.

Dalle verifiche effettuate da parte dell'Ufficio accesso agli atti del Comune di Legnano sono emerse istanze di condono presentate relativamente al complesso industriale, ma non alla specifica porzione in esame.

Le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore della Legge 47/1985 sul condono straordinario.

La copertura del fabbricato è realizzata con fibrocemento contenente presumibilmente amianto tipo Eternit (la presenza di amianto si può accertare con certezza solo dopo specifiche analisi di laboratorio, tuttavia nel caso specifico la si può ipotizzare, oltre che da un riscontro visivo e dalla datazione del manufatto, anche dalla mappatura del territorio fornita dall'ARPA territoriale, risalente

all'anno 2012 e allegata in perizia). Si prende in considerazione l'ipotesi piu' sfavorevole (accertata presenza di amianto e bonifica con allontanamento del materiale - non si valuta l'ipotesi di incapsulamento o di confinamento dei manufatti in quanto rappresenta una soluzione temporanea) e si indica pertanto la sostituzione della copertura esistente con pannelli sandwich.

Per quanto riguarda la rimozione della copertura in lastre contenenti amianto si prevede l'espletamento della pratica ASL con l'ottenimento del nulla-osta alla rimozione ed allo smaltimento del fibro-cemento presente nel rispetto delle norme previste dall'art. 34 D. Lgs n. 277/91 e ss. mm. ii., la stesura di vernici a base di acetato tipo amianto-stop in ragione di 300 gr./mq al fine di incapsulare il materiale per evitare dispersioni eoliche della polvere di amianto, smontaggio delle lastre di eternit e successivo calo a terra, imballaggio delle lastre da bancali di legno con ulteriore protezione del materiale mediante fogli di polietilene ed identificazione con etichetta recante la scritta : "Attenzione contiene Amianto", trasporto in discarica autorizzata (trattasi di materiale ritenuto "Rifiuto speciale pericoloso") ed approntamento di certificato di avvenuto smaltimento, pulizia dei piani di posa, opere provvisorie e tutto quanto altro necessario alla consegna dell'opera eseguita alla regola dell'arte.

Per quanto riguarda il nuovo manto di copertura si prevedono pannelli sandwich precoibentati composti da una lastra metallica ondulata con funzione anticondensa, isolamento in poliuretano espanso ad alta densità completi di accessori per il fissaggio, colmi, mantovane, scossaline, trasporto, montaggio. Sono da prevedersi verifiche statiche, disegni esecutivi, allestimento cantiere, opere provvisorie, mezzi di sollevamento, assistenze, pulizia finale delle aree coinvolte dai lavori, corrispettivi alle PP. DD., spese tecniche, pratiche edilizie da presentarsi da parte di professionista abilitato e relativi oneri, spese, IVA e contributi a norma di legge e tutto quanto altro necessario al completamento delle opere sopra indicate.

L'incidenza economica di tali opere e' riportata nel paragrafo "ulteriori variazioni di valore percentuali o monetarie".

## 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

### **CRITICITÀ ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1- la suddivisione interna con realizzazione di locali contenuti entro il capannone e dotati di solaio piano risulta già dalla P.E. n. 155/1988, tuttavia le tavole nel fascicolo comunale sono incomplete (vi sono i prospetti ma non le piante della porzione di capannone in perizia) e anche le quote riportate sono parziali (non corrisponde neppure l'altezza interna che risulta inferiore nello stato dei luoghi), ma non è possibile determinare il punto di sezione rispetto alla planimetria, né l'estensione e l'andamento in pianta delle modifiche oggetto di domanda; 2- nella planimetria catastale allegata alla P.E. 400/1999 è indicata la suddivisione in locali minori interni ancor prima del frazionamento in lotti dell'intero complesso industriale; 3-la tavola 02 della P.E. 400/1999 inerente lo stato di fatto ante progetto riporta la partizione interna così come è attualmente (la tavola è parzialmente quotata e il riscontro è prevalentemente orientativo) a eccezione dell'altezza interna dei suddetti locali (laboratorio e centrale termica) che risulta maggiore e della scala prefabbricata in metallo che consente l'accesso al solaio sovrastante i locali che non risulta nella pratica edilizia né nella planimetria catastale sopra citata; 4-rispetto alla tavola di progetto 04 della P.E. 400/1999 la maggior parte delle opere oggetto di modifica non è stata realizzata e permangono le considerazioni fatte per la scala interna e per le altezze come riportato al punto 3; 5-sul prospetto di via Lombardia è stata realizzata una griglia per aerazione, una piccola tettoia, un piccolo vano tecnico, un cancello laterale; 6- uno dei vani minori interni all'officina 2 è stato destinato a servizio igienico, pur non risultando nelle Pratiche edilizie presentate una specifica destinazione d'uso. 7- il vano sottopasso che una volta metteva in comunicazione i capannoni a cavallo della via Lombardia e afferenti uno al Comune di Legnano, l'altro al confinante Comune di San Giorgio su Legnano è stato realizzato con la pratica edilizia n. 443/1967 e varianti unitamente alla concessione in via precaria del 12.02.1969 rep. 16139 per la costruzione di sottopasso pedonale in attraversamento della sede stradale di via Lombardia nel tratto di pertinenza del Comune di Legnano. Stante gli elaborati grafici e descrittivi contenuti nella succitata documentazione e le discrepanze in essi rilevate circa le dimensioni del manufatto, risulta in ogni caso evidente la maggiore larghezza realizzata, oltre a minori

pignorato. Le indicazioni, prescrizioni ed i costi saranno in via definitiva calcolati applicando le tariffe e le normative di riferimento al momento della presentazione delle istanze. Evidenziate le problematiche agli interessati all'acquisto, si invitano gli stessi ad assumere informazioni presso i preposti uffici del Comune di Legnano anche nell'ipotesi di scostamenti e modifiche della normativa vigente successive al deposito dell'elaborato peritale.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- opere edili, onorari professionisti e tecnici abilitati, oblazioni, diritti, marche bollo, spese, IVA, contributi di Legge, si stimano indicativamente:: €23.800,00

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

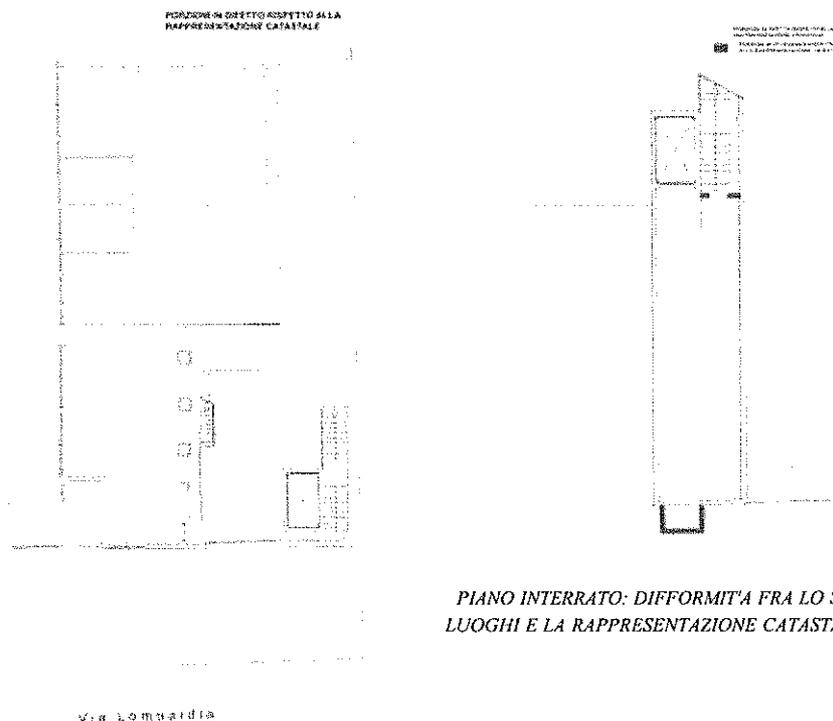
Sono state rilevate le seguenti difformità: al piano interrato lungo il lato minore orientato a sud, nello stato dei luoghi è accessibile l'ingombro del vano montacarichi; lungo il lato minore orientato a nord, nello stato dei luoghi vi è una differente estensione dei setti interni. Al piano terra una porta interna mette in comunicazione l'officina 1 con il locale minore del magazzino contraddistinto alla particella 347 sub. 712. La scheda catastale di cui al mapp. 347 sub. 711 ove in planimetria è riportato altresì il piano interrato con il sottopasso non può essere considerata corretta, non essendo il sottopasso di proprietà dell'intestatario della scheda che deve essere pertanto rettificata.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Le rettifiche dei documenti catastali dovranno necessariamente essere presentate successivamente alla regolarizzazione mediante presentazione di opportuna pratica edilizia all'UTC del Comune di Legnano e l'esecuzione di opere come meglio specificato nel capitolo relativo alla conformità edilizia.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- professionista abilitato incaricato, inclusi eventuali ulteriori rilievi, elaborati tecnici, spese, IVA, diritti catastali ed altri contributi a norma di Legge, indicativamente: €.560,00



PIANO INTERRATO: DIFFORMITÀ FRA LO STATO DEI LUOGHI E LA RAPPRESENTAZIONE CATASTALE ULTIMA

difformità circa le dimensioni di porzioni di murature interne. In ogni caso gli acquirenti, gli interessati che vorranno partecipare all'offerta e/o gli aggiudicatari sono invitati a verificare presso la Pubblica Amministrazione comunale (edilizia privata e congiuntamente opere pubbliche) le modalità, i costi e la tempistica per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia del bene secondo le norme vigenti al momento della presentazione delle istanze.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: - esposta la situazione dello stato dei luoghi ai tecnici referenti dello sportello unico per l'edilizia e al responsabile del settore infrastrutture del Comune di Legnano (i quali dichiarano l'unicità del caso sottoposto con particolare riferimento al sottopassaggio stradale), - valutata la normativa vigente in materia di abusi edilizi ed urbanistici, - riscontrata la difficoltà nel documentare la data di alcuni abusi per la verifica della doppia conformità su alcune porzioni, - indagati gli strumenti ed i regolamenti di riferimento, i costi e le tempistiche presumibili, - sentito il responsabile del settore infrastrutture del Comune di Legnano il quale ha confermato che la concessione all'uso privato del sottosuolo pubblico (sottopasso) non può essere considerata attiva, bensì decaduta essendo venuto meno il rinnovo espresso e non tacito come da una più recente norma, e che è necessario retrocedere il manufatto alla Proprietà comunale con interdizione all'accesso al passaggio mediante la realizzazione di solide opere che ne garantiscano l'inaccessibilità; - considerato che il responsabile del settore infrastrutture - stante l'utilità che il manufatto potrebbe avere per la pubblica amministrazione anche perché attraversato da impianti e reti comunali parte confluenti sulla gestione del vicino Comune di san Giorgio S.L. (come la fognatura) - ha ipotizzato per la regolarizzazione una serie di interventi alternativi alla demolizione integrale, quali ad esempio il riempimento con mista, pur specificando di non poter autonomamente al momento pronunciarsi e che tutte le considerazioni saranno vagliate dalla Pubblica Amministrazione una volta presentata l'istanza con il coinvolgimento di tutti i settori interessati; - considerato che l'attuale proprietario al momento dell'acquisto era consapevole della rinuncia all'uso del sottopasso in precario per via di quanto espresso nell'atto di compravendita del 30.07.2008 rep. 99060/12966 a rogito notaio Davide Carugati in Legnano nel quale è riportato che una antecedente proprietà si era già impegnata a inviare al Comune di Legnano una regolare disdetta; - considerato che il sottopasso, benché unica struttura edilizia, grava in parte sulla proiezione di viale Lombardia (le cui regolamentazioni fanno capo al settore opere pubbliche del Comune di Legnano) e in parte su suolo privato (le cui regolamentazioni fanno capo al settore edilizia privata) e che è auspicabile una risoluzione congiunta e univoca alle difformità rilevate in accordo con la Pubblica Amministrazione; - considerato che la proprietà della porzione di sottopasso su suolo pubblico non è cedibile mediante atto di compravendita poiché non vi è un atto di cessione del Comune a terzi dell'area su indicata; - consultati i referenti del settore edilizia privata sia per la regolarizzazione della porzione di sottopasso su suolo privato (sono emerse molteplici ipotesi, inclusa quella più sfavorevole che comporta la rimozione integrale del manufatto, il riempimento e la ricostruzione della sede stradale, previa verifiche statiche e di attraversamento di reti ed impianti pubblici e/o privati) che per le difformità del capannone, si è giunti ad una pluralità di iter percorribili. Stante le suddette argomentazioni si ritiene di prendere in considerazione per la risoluzione delle difformità l'ipotesi più restrittiva e svantaggiosa in un'ottica prudenziale prevedendo, previa presentazione di idonee pratiche ai preposti Uffici comunali con pagamento delle dovute sanzioni, per il capannone la messa in pristino agli stati autorizzati (con particolare riferimento alle P.E. 155/1988 e 400/1999), salvo che per alcune opere interne regolarizzabili con presentazione di S.C.I.A., per il sottopasso il ripristino dello stato dei luoghi con rimozione del manufatto, riempimento, compattazione, rifacimento e ricucitura della sede stradale. L'agibilità, qualora necessario, potrà essere conseguita previa presentazione di S.C.A. solo successivamente alla regolarizzazione del fabbricato. Si tenga conto che gli oneri di oblazione conteggiati sono di massima, in quanto l'attestazione degli importi da corrispondere sono stabiliti in via definitiva dall'Ente competente previa presentazione di domanda di sanatoria. Lo stesso dicasi per i costi stimati per i ripristini i quali, benché desunti da listini di settore, sono all'atto pratico soggetti alle offerte delle imprese interpellate. E' evidente che i valori stimati per le regolarizzazioni, includendo parcelle professionali oltre alle opere edili, sono assolutamente variabili in quanto soggettivi e dipenderanno discrezionalmente dai professionisti interpellati e incaricati. Oltretutto i corrispettivi per i professionisti non solo sono variabili sul mercato, ma non sono al momento prevedibili e noti gli iter e gli interventi concretamente da attuarsi per le regolarizzazioni. Si è pertanto considerata l'entità economica più probabile dei costi necessari sulla base della propria esperienza professionale per fornire una valutazione indicativa, ma attendibile, tendenzialmente cautelativa a favore della stima finale del bene

PIANO TERRA: DIFFORMITA' FRA LO STATO DEI LUOGHI  
E LA RAPPRESENTAZIONE CATASTALE ULTIMA

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

Conformità tecnica impiantistica:

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rilascio di dichiarazioni di conformità da parte di tecnici impiantisti abilitati e registrati alla Camera di Commercio previo eventuale adeguamento dell'esistente alla normativa vigente ove dovuto ovvero rifacimento, benché non è dato verificare, da una mera osservazione visiva esterna, la conformità alla regola dell'arte e alla normativa vigente degli stessi. Andrà valutata l'efficienza e la rispondenza alla norma rispetto alla nuova attività che si andrà ad insediare. Non si escludono vizi occulti. Si escludono dalla presente valutazione gli impianti collegati alla produzione. La dichiarazione di conformità è parte dei documenti indispensabili alla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità. La mancanza delle certificazioni e la necessità di adeguamento sono considerati nella stima finale del bene.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

BENI IN LEGNANO VIA LOMBARDIA 38  
**CAPANNONE INDUSTRIALE**  
DI CUI AL PUNTO A

**capannone industriale** a LEGNANO VIA LOMBARDIA 38, della superficie commerciale di **659,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

La descrizione a seguire rappresenta lo stato dei luoghi al momento dello svolgimento delle operazioni peritali.

Trattasi di porzione di capannone industriale con annessa area nuda cortilizia pertinenziale esclusiva sita nel Comune di Legnano, pressoché al confine con il Comune di San Giorgio su Legnano, in una zona residenziale frammista a realtà produttive e la realizzazione del complesso industriale nel quale si inserisce viene realizzato con successivi interventi a partire dall'anno 1968.

Gli accessi principali si attestano sulla pubblica via Lombardia, asfaltata a doppio senso di marcia; è composto complessivamente da due locali officina al piano terra con locali di servizio e due magazzini, di cui uno al piano terra direttamente accessibile dalla strada e uno al piano primo a soppalco con affaccio sull'officina sottostante; al piano interrato si trova un deposito a fondo cieco che ha accesso internamente al capannone (sia mediante scala che ascensore/montacarichi), ma che si estende al di sotto della pubblica via Lombardia (è una porzione di vano che in parte prosegue su area di pertinenza del Comune, nel sottotrado di via Lombardia e che originariamente fungeva da sottopassaggio di collegamento con gli edifici fronte strada).

Vi è comoda possibilità di parcheggio a sosta libera sia lungo la via Lombardia che nell'antistante area comune posta di fronte agli ingressi.

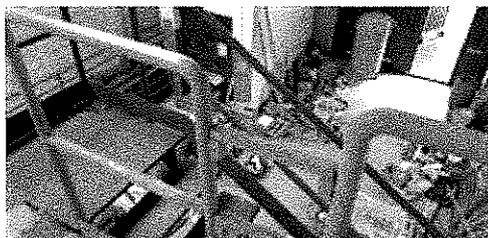
Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 347 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 0, intestato a situazione degli intestati relativa ad atto del 30.04.1970 (antecedente impianto meccanografico), ede in Milano, derivante da TIPO

MAPPALE DEL 11.01.2011 PROTOCOLLO N. MI0011267 IN ATTI DAL 11.01.2011  
PRESENTATO IL 11.01.2011 (n. 11267.1/2011)

SUPERFICIE 1ha, 12are, 24ca. MAPPALI FABBRICATI CORRELATI: Codice Comune E514 -  
sezione Urb. foglio 44-particella 347. Per dettagli si consultino i documenti catastali allegati.

- foglio 44 particella 347 sub. 711 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, rendita 3.562.00 Euro, indirizzo catastale: via Lombardia n. 38, piano: T-1-S1, intestato a  
n sede in LEGNANO, derivante da VARIAZIONE NEL  
CLASSAMENTO del 26/04/2017 protocollo n. MI0202569 in atti dal 26/04/2017  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 64316.1/2017)  
Coerenze: del piano terra in contorno partendo da Nord-Est in senso orario, mappale 127,  
area comune si via Lombardia, mappale 196, altra porzione di capannone.  
notifica effettuata con prot. n. MI0207239/2017 del 02.05.2017. Classamento e rendita  
rettificati (d.m. 701/94). N.B.: l'atto di pignoramento riporta il civico n. 38 e, come riferimento  
catastale, la particella 347 sub. 705 (soppressa) aventi coerenze il mappale 27, via Lombardia,  
mappali 196 e 232, capannone e area pertinenziale al mappali. 347 sub. 704. La certificazione  
catastale allegata al fascicolo telematico del Tribunale annovera le particelle 347 sub. 711 e  
347 sub. 712. Per ulteriori informazioni si consultino i relativi allegati alla perizia.
- foglio 44 particella 347 sub. 712 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, rendita 640,00 Euro, indirizzo catastale: VIA LOMBARDIA N. 38, piano: T, intestato a  
sede in LEGNANO, derivante da VARIAZIONE NEL  
CLASSAMENTO del 26/04/2017 protocollo n. MI0202569 in atti dal 26/04/2017  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 64316.1/2017)  
Coerenze: in contorno partendo da Nord-Est in senso orario, mappale 347 sub. 711, area  
comune, mappale 347 sub. 711, area comune.  
notifica effettuata con protocollo. n. MI0207242/2017 del 02.05.17. Classamento e rendita  
rettificati (d.m. 701/94). Mappali terreni correlati: foglio 44 - particella 347. N.B.: l'atto di  
pignoramento riporta il civico n. 36 e, come riferimento catastale, la particella 347 sub. 705  
(soppressa) aventi coerenze il mappale 127, via Lombardia, mappali 196 e 232, capannone e  
area pertinenziale al mappale 347 sub. 704. La certificazione catastale allegata al fascicolo  
telematico del Tribunale annovera le particelle 347 sub. 711 e 347 sub. 712. Per ulteriori  
informazioni si consultino i relativi allegati alla perizia.



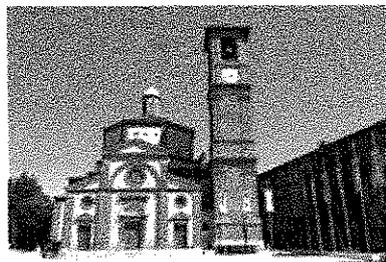
PIANO PRIMO - MAPPALE 347 SUB. 711



PIANO PRIMO - MAPPALE 347 SUB. 711

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Legnano, Busto Arsizio, Milano). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco del Castello (bosco di Legnano), Chiesa di San Magno, Castello Visconteo, Palio di Legnano..



BASILICA DI SAN MAGNO



CASTELLO DI LEGNANO

SERVIZI

asilo nido	★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
farmacie	★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
supermercato	★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 29 km circa, Milano Malpensa	★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 4,5 km. circa - svincolo A8	★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 2,5 km. circa - FF.SS.	★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA.

I beni oggetto della presente perizia sono costituiti da una serie di porzioni di capannone realizzate in continuità fra loro o comunque prevalentemente collegate o affiancate.

Si tratta di capannoni con fondazioni continue per l'esterno e a plinti isolati per l'interno in c.a., pilastri in c.a., travi portanti volte ad elementi prefabbricati di c.a. con tiranti in ferro con solette di collegamento in c.a. prefabbricate, copertura in lastre ondulate di fibro-cemento e in parte trasparenti di materia plastica con isolamento di lana di vero. Le pareti di chiusura sono in murature speciali con blocchi di cemento aventi spessore di circa cm 24.

Esternamente il fabbricato si presenta in parte intonacato e in parte con blocchi in cemento a vista complessivamente in discrete condizioni di manutenzione, tenuto conto della vetustà. Presenta uno spazio di pertinenza antistante gli ingressi che fronteggiano via Lombardia.

I serramenti esterni e le inferriate in genere sono in metallo verniciato e appaiono in buone condizioni manutentive.

Internamente i pavimenti dei magazzini e delle officine sono in cemento liscio, le pareti sono in blocchi di cemento a vista, mentre i locali minori hanno pavimenti e parte dei rivestimenti finiti con piastrelle in ceramica.

La proprietà, al momento dei sopralluoghi, è sprovvista di impianti funzionanti.

Il fabbricato è allacciato alla fognatura comunale.

**PIU' PRECISAMENTE IL PIANO TERRA E' CARATTERIZZATO DAI SEGUENTI ELEMENTI:**

**OFFICINA 1:** ha superficie netta di 144 mq ca., altezza interna utile variabile da 638 cm a 983 cm ca. per via della copertura curva. Vi si accede direttamente dalla pubblica via Lombardia attraverso un ampio portone in metallo verniciato dotato di sopra luce e porta pedonale; da questo ambiente, la cui illuminazione è garantita da porzioni di pareti e di copertura realizzate con materiali traslucidi, si diparte la scala metallica che porta all'officina del primo piano a soppalco e quella in muratura che porta al piano interrato (in parte sottostrada) con adiacente impianto elevatore con cabina. Internamente, in prossimità dell'ingresso, una porta immette nell'adiacente magazzino al piano terra, più precisamente nel locale minore al suo interno. Ha pavimento in battuto di cemento liscio a tratti fessurato, pareti con blocchi di cemento tinteggiati con colore chiaro, impianti a vista. E' presente un impianto carroponte collegato al piano primo apparentemente in ottime condizioni. Sono auspicabili complessivamente opere di ordinaria manutenzione.

**OFFICINA 2:** ha superficie netta di 163,56 mq ca., altezza interna utile di 340 cm ca. Vi si accede dall'officina 1 attraverso un ampio vano attrezzato con pannelli scorrevoli per la chiusura, è dotato di ampie finestre apribili in metallo verniciato e vetro con inferriata esterna lungo il lato ovest, ma è illuminato anche artificialmente con un impianto a soffitto. Il pavimento è rivestito con piastrelle in ceramica color cotto di piccolo taglio a posa ortogonale sfalsata in parte interessata da rappezzi in cemento, pareti con blocchi di cemento in parte tinteggiati con colore chiaro, impianti a vista, il soffitto è in pannelli in cemento a vista. Sono auspicabili complessivamente opere di ordinaria manutenzione.

**SERVIZIO IGIENICO:** ha superficie netta di 11,20 mq ca., altezza interna utile di 340 cm ca., vi si accede dall'officina 2, è dotato di ampie finestre apribili in metallo verniciato e vetro con inferriata esterna lungo il lato ovest, è dotato di lavabo a colonna in ceramica bianca privo di rubinetteria, bidet e w.c. con cassetta esterna, entrambi posati a terra e in ceramica bianca, come il piatto doccia. E' installato un impianto per la produzione di acqua calda ad uso sanitario ed uno scaldasalviette in metallo smaltato bianco, ma non è stato possibile verificarne il funzionamento. Le pareti sono parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica bicolore (bianco e grigio) a posa ortogonale sino all'altezza di ca. 200 cm, mentre la soprastante porzione è in blocchi di cemento a vista. Il pavimento è rivestito con piastrelle in ceramica di colore grigio a posa ortogonale. L'ampia porta di ingresso a doppia anta è in vetro e metallo verniciato. Molto buone complessivamente le condizioni di manutenzione.

**LOCALE adiacente al servizio igienico:** ha superficie netta di 11,20 mq ca., altezza interna utile di 340 cm ca., vi si accede dall'officina 2, è dotato di ampie finestre apribili in metallo verniciato e vetro con inferriata esterna lungo il lato ovest. Le pareti sono in blocchi di cemento a vista. Il pavimento è rivestito con piastrelle in ceramica in soluzione di continuità con quelle del locale officina 2. L'ampia porta di ingresso a doppia anta è in vetro e metallo verniciato. Sono auspicabili complessivamente opere di ordinaria manutenzione.

**LOCALE per sollevamento merci sino al primo piano:** ha superficie netta di 8 mq ca., altezza interna utile variabile a partire da un minimo di 638 cm ca. Vi si accede dall'area comune esterna che fiancheggia il lato ovest mediante porta di ingresso in metallo verniciato. È a tutta altezza e fruibile per il passaggio di materiali mediante un'apertura nel solaio del magazzino al piano superiore. Le pareti sono in blocchi di cemento a vista sui quali sono evidenti il passaggio di impianti. Sono auspicabili complessivamente opere di ordinaria manutenzione.

**MAGAZZINO:** ha superficie netta di 88 mq ca., altezza interna utile di 340 cm ca. Vi si accede direttamente dalla pubblica via Lombardia attraverso un portone a doppia anta battente con struttura in metallo verniciato dotato di sopra luce e porta pedonale; da questo ambiente, illuminato da ampie finestre ad ovest con telaio in metallo verniciato e accoppiata inferriata di sicurezza esterna, si raggiunge il locale minore a sua volta collegato con l'officina 1. Ha pavimento in battuto di cemento liscio dal quale emergono piastre rilevate in cemento, esito di precedenti attività. Le pareti perimetrali lasciano a vista i blocchi di cemento tinteggiati con colore chiaro; il soffitto è in pannelli di cemento tinteggiato a vista. Discrete le condizioni di manutenzione, stante la vetustà e la destinazione d'uso del fabbricato; si evidenziano porzioni di solaio interessate da pregressi fenomeni di infiltrazione di acqua.

**LOCALE MINORE INTERNO AL MAGAZZINO:** accessibile mediante porta interna ad anta battente, ha superficie netta di 2,80 mq ca., altezza interna utile di ca. 340 cm. Presenta un'ampia

finestra con telaio verniciato e vetro con accoppiata inferriata esterna in metallo verniciato, le pareti sono in blocchi di cemento a vista in parte tinteggiati con colore chiaro, il pavimento è in cemento liscio. Discrete le condizioni di manutenzione, stante la vetustà e la destinazione d'uso del fabbricato.

**PIU' PRECISAMENTE IL PIANO PRIMO È CARATTERIZZATO DAI SEGUENTI ELEMENTI:**

**UNICO AMBIENTE** ricavato al di sopra di un'ampia porzione del piano terra si affaccia con un parapetto in metallo smaltato sulla restante porzione di capannone a doppia altezza.

Ha superficie netta di circa 282,50 mq, altezza interna variabile da un minimo di 265 cm a un massimo di 983 cm. Vi si accede mediante una scala metallica finita a smalto posta nel locale officina 1. Ha pavimento in cemento liscio, pareti in blocchi di cemento a vista che accolgono una intricata rete di impianti. La copertura a volta è costituita da pannelli in cemento presumibilmente contenenti amianto sorretti da travi reticolari curve. Una serie di finestre con telaio in metallo verniciato si susseguono lungo il lato ovest. Il piano di calpestio, come si legge da un cartello ivi apposto, ha una portata massima di 500 kg/mq. Discrete le condizioni di manutenzione, stante la vetustà e la destinazione d'uso del fabbricato.

**PIU' PRECISAMENTE IL PIANO INTERRATO È CARATTERIZZATO DAI SEGUENTI ELEMENTI:**

si tratta di un piano primo in parte sottostrada accessibile dall'officina 1 attraverso una scala in muratura ad andamento lineare di larghezza pari a circa 144 cm, o alternativamente da una cabina ascensore/montacarichi. Ha pavimento in cemento liscio, pareti e solaio in cemento tinteggiato (bianco e grigio). Non sono presenti aperture e ha superficie netta di circa 65 mq, altezza di circa 280 cm.

Alla base della scala è presente una porta realizzata con anta a griglia metallica estensibile; lungo la parete di fondo si rileva un preesistente vano porta attualmente chiuso mediante la posa in opera di forati (il sottopasso occorre originariamente a collegare il complesso ai capannoni al di là della via Lombardia e ricadenti su suolo afferente al Comune di San Giorgio su Legnano.

Al momento dei sopralluoghi una porzione della pavimentazione risultava allagata, probabilmente in conseguenza delle condizioni atmosferiche esterne ed erano evidenti fenomeni di infiltrazione di acqua. Sono da prevedersi opere di manutenzione (si precisa che la scrittura del 12.02.1969 con la quale il Comune di Legnano conferiva la concessione alla costruzione del sottopasso, all'art. 10 precisava che " la manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le opere sarà a totale carico della S.p.A. F.lli Borletti. In caso di inadempienza, provvederà direttamente il Comune di Legnano, con rivaldisa delle spese in confronto alla S.p.A. F.lli Borletti, che sin d'ora s'impegna a non sollevare eccezione alcuna in merito".

Stante le condizioni del locale e la mancanza di illuminazione artificiale i rilievi in loco potrebbero essere imprecisi e si ricavano le quote anche dai documenti catastali in atti messi a confronto con le pratiche edilizie autorizzative.

**CONSISTENZA:**

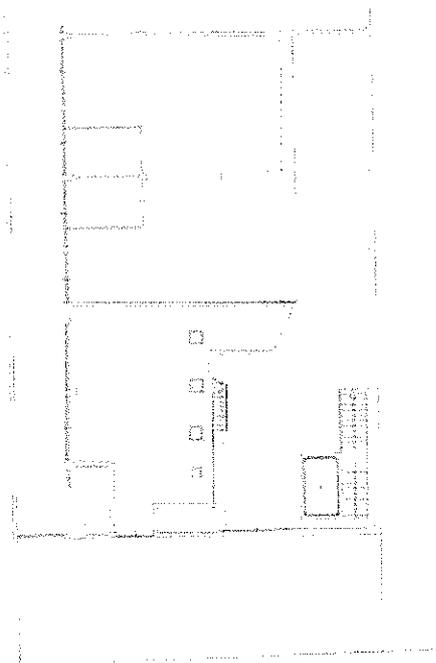
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
PIANO TERRA circa	486,00	x	100 %	=	486,00
PIANO PRIMO circa	292,00	x	50 %	=	146,00
PIANO INTERRATO (la sola porzione sottostante la proprietà privata)	54,00	x	50 %	=	27,00

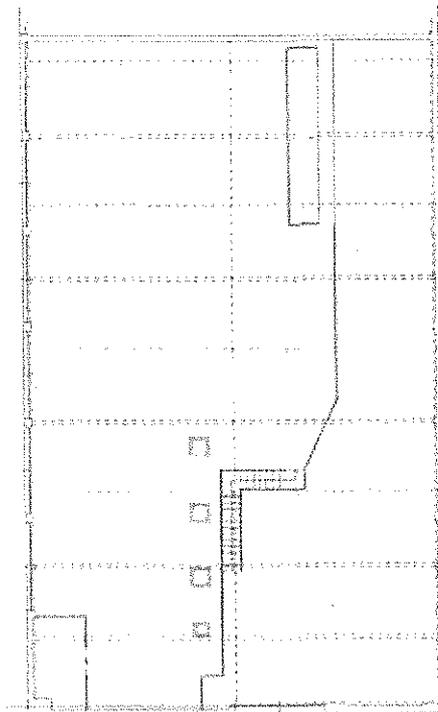
indicativamente

**Totale:** 832,00 659,00



Via Lombardia

PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO

### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

#### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO I

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 30/07/2008

Fonte di informazione: ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito notaio D. Carugati

Descrizione: il medesimo oggetto di perizia

Indirizzo: via Lombardia n. 38 - Legnano (MI)

Superfici principali e secondarie: 670

Superfici accessorie:

Prezzo: 250.000,00 pari a 373,13 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARE:

AGENZIA DELLE ENTRATE (23/01/2021)

Valore minimo: 450,00

Valore massimo: 700,00

Note: CAPANNONI INDUSTRIALI IN NORMALE STATO CONSERVATIVO (IL PIU' FREQUENTE DELLA ZONA)

OSSERVATORIO DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI - BORSINO IMMOBILIARE (23/01/2021)

Valore minimo: 348,52

Valore massimo: 620,69

Note: CAPANNONI INDUSTRIALI A LEGNANO IN ZONA VIA LOMBARDIA  
REQUOT - SERVIZIO AGENZIE IMMOBILIARI (22/03/2021)

Valore minimo: 447,61

Valore massimo: 514,99

Note: CAPANNONE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA IMMOBILIARE  
REVALUTA - GRUPPO TECNOINVESTIMENTI (29/11/2018)

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 600,00

Note: MEDESIMO CAPANNONE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA - STIMA SULLA SOLA  
OSSERVAZIONE ESTERNA PER COMPLESSIVI EURO 374.000,00

IMMOBILDOC- SEDE DI RHO - ANNUNCIO 19366102 (14/01/2021)

Valore minimo: 194,00

Valore massimo: 194,00

Note: MEDESIMO CAPANNONE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA. VALORE COMPLESSIVO  
STIMATO EURO 130.000,00

ASR IMMOBILIARE - SEDE DI LEGNANO - ANNUNCIO 80845989 - RIF. M1945 (09/06/2020)

Valore minimo: 201,49

Valore massimo: 201,49

Note: MEDESIMO CAPANNONE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA - VALORE COMPLESSIVO  
STIMATO PARI A EURO 135.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si adotta, quale parametro di stima, il prezzo a corpo; le superfici commerciali sono conteggiate al lordo dei muri desunti dalle planimetrie catastali, dalle risultanze delle pratiche edilizie autorizzative, messe a confronto con i rilievi metrici effettuati in loco (per superficie lorda si intende comprensiva delle murature sia perimetrali che interne, ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile). Si includono nella stima le superfici pertinenziali esterne. Il valore venale del bene viene dall'esperto stimatore altresì ricercato in seguito ad un attento esame del mercato immobiliare, confrontandolo con una serie di immobili simili, con caratteristiche assimilabili e prezzo noto, nonché sulla scorta della descrizione effettuata delle caratteristiche specifiche del bene, del suo stato di conservazione e manutenzione, incluso il grado di finitura, la dotazione di impianti, dei servizi propri e della destinazione d'uso, i livelli di piano, l'altezza interna, la collocazione dell'immobile nel tessuto urbano, la distribuzione interna; successivamente si analizzano eventuali parametri e variazioni in virtù di elementi accessori migliorativi e non che influiscono o possono influire sul valore del bene in esame. Si evidenzia che la valutazione è da intendersi diretta ed unica, benché articolata; i metri quadrati reali o commerciali servono al perito solo come strumento intermedio per collegarsi a criteri oggettivi e di conseguenza la valutazione non è a misura, ma a corpo. I procedimenti di stima sono da considerarsi propedeutici e preparatori e rappresentano degli studi, non sono vincolanti e il giudizio di stima deriva da essi, ma non ne è la conseguenza matematica. E' invece la somma di studi che utilizzano parametri più obiettivi possibile e generalmente condivisi nell'esercizio dell'estimo, ma comunque soggettivi.

Le fonti di informazione consultate sono: agenzie immobiliari locali, operatori e professionisti del settore locale, Agenzia delle Entrate: osservatorio mercato immobiliare, oltre a quelli elencati in tabella. Si specifica che, per quantificare il valore del bene l'esperto stimatore ha preso in considerazione le caratteristiche estrinseche, quali la posizione, la zona, i servizi esistenti nelle

vicinanze, i collegamenti con la rete viaria, i parcheggi e quanto altro correlato alla funzionalità ed utilizzazione del bene. Sono altresì state tenute in considerazione le caratteristiche intrinseche dell'immobile, quali l'anno di edificazione, l'orientamento, la luminosità, il livello di piano, i materiali utilizzati per la costruzione, il grado delle finiture, la distribuzione interna, la dotazione di impianti la fruibilità dei locali, ecc. Non da meno ha tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare nella specifica area geografica.

Si è poi proceduto per un confronto ad applicare plurimi coefficienti di differenziazione percentuali al prezzo medio di immobili nuovi o ristrutturati a nuovo situati nella medesima regione geografica - coefficienti indicati nella Legge 392/1978, nel "Manuale dei coefficienti di differenziazione" EPC Editore, autori Flavio Paglia e Patrizia Carvelli" e dal borsino immobiliare-Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa (tipologia, classe demografica del Comune, livello di piano, luminosità, esposizione e vista, vetustà dell'edificio, riscaldamento, dimensione e presenza di parcheggi pubblici in zona, ecc.).

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **195.000,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 195.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 195.000,00**

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone industriale	659,00	0,00	195.000,00	195.000,00
				<b>195.000,00 €</b>	<b>195.000,00 €</b>

#### ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
sostituzione copertura con bonifica amianto (si rimanda al capitolo 8 per dettagli), si stimano a corpo indicativamente	-49.980,00
<b>49.980,00 €</b>	

#### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

premesso che la divisibilità o meno non deriva da caratteristiche fisiche (tutto è divisibile), ma da valutazioni anche di tipo economico e funzionali, si sono considerati i beni in perizia, la loro consistenza, la destinazione d'uso, la distribuzione e la richiesta di mercato della zona e non si è ritenuto di dover applicare ulteriori frazionamenti.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 24.360,00
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 120.660,00</b>
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>	
Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	€. 6.033,00
<b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 114.627,00</b>
Ulteriore riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 114.627,00</b>

data 23/03/2021

il tecnico incaricato  
Arch. SONIA FRULLA

