

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - FALLIMENTARE 64/2019

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A cantina a BUSTO ARSIZIO Via Corleone snc, della superficie commerciale di **4,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)

Immobili adibita a cantina siti al piano interrato di immobile residenziale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2,50 .Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 33977 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 4 mq, rendita 8,68 Euro, indirizzo catastale: Via Corleone 2, piano: s1, intestato a IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO S.R.L., derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/11/2018 protocollo n. VA0119565 in atti dal 15/11/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 36538.1/2018)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

B cantina a BUSTO ARSIZIO Via Corleone snc per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)

Immobile adibito a cantina sito al piano interrato di immobile residenziale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 33977 sub. 11 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/2, classe 4, consistenza 4 mq, rendita 8,68 Euro, indirizzo catastale: Via Corleone 2, piano: S1, intestato a IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO S.R.L., derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/11/2018 protocollo n. VA0119565 in atti dal 15/11/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 36538.1/2018)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

C cantina a BUSTO ARSIZIO Via Corleone snc, della superficie commerciale di **5,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)

Immobile adibito a cantina sito al piano interrato di immobile residenziale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 33977 sub. 12 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/2, classe 4, consistenza 5 mq, rendita 8,68 Euro, indirizzo catastale: Via Corleone 2, piano: S1, intestato a IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO S.R.L., derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/11/2018 protocollo n. VA0119568 in atti dal 15/11/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 36540.1/2018)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

9,00 m²



Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.000,00
Data della valutazione:	27/02/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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 **giudiziale**, a favore di Banca Popolare di Sondrio, contro Impresa Edile F.Ili Mancuso Srl , derivante da Decreto Ingiuntivo .

Importo ipoteca: 1.023.289,61.

Importo capitale: 873.289,61

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, contro IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL , derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: 3.487.063,28.

Importo capitale: 1.743.531,64

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

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:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL per la quota di 1/1 (dal 30/07/2007).
COSTITUZIONE del 30/07/2007 protocollo n. VA0263301 in atti dal 30/07/2007 Registrazione:
COSTITUZIONE (n. 2546.1/2007)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso a costruire N. **201/2003** e successive varianti, intestata a Zorzetto Roberto, per lavori di Nuova costruzione di edificio residenziale e realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo oneri, presentata il 26/05/2004 con il n. 32177 di protocollo, rilasciata il 29/10/2004 con il n. 60007 di protocollo, agibilità del 25/09/2008 con il n. 060075 di protocollo.
Voltura del permesso a costruire da Zorzetto Roberto ad Impresa Edile F.lli Mancuso a firma Notaio Barbagallo il 18.10.2005

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n.59 del 20.06.2013 ,

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: 78/2010)
L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA CORLEONE SNC

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A



cantina a BUSTO ARSIZIO Via Corleone snc, della superficie commerciale di **4,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)

Immobili adibita a cantina siti al piano interrato di immobile residenziale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2,50 .Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 33977 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 4 mq, rendita 8,68 Euro, indirizzo catastale: Via Corleone 2, piano: s1, intestato a IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO S.R.L., derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/11/2018 protocollo n. VA0119565 in atti dal 15/11/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 36538.1/2018)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 5 km

autostrada distante 2 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Immobile adibito a cantina sito al piano interrato di immobile residenziale.



**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	4,00	x	100 %	=	4,00
Totale:	4,00				4,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/09/2018

Fonte di informazione: Omi - Agenzia delle entrate

Descrizione: Cantina

Indirizzo: Via Corleone

Superfici principali e secondarie: 4

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 1.000,00 pari a 250,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutata la posizione e la commerciabilità della cantina e tenuto conto dei valori attribuiti dalle agenzie immobiliari, si è deciso di procedere alla valutazione a corpo, ipotizzando in € 1.000,00 il valore più congruo

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 1.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 1.000,00

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA CORLEONE SNC

CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

cantina a BUSTO ARSIZIO Via Corleone snc per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)

Immobile adibito a cantina sito al piano interrato di immobile residenziale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 33977 sub. 11 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/2, classe 4, consistenza 4 mq, rendita 8,68 Euro, indirizzo catastale: Via Corleone 2, piano: S1, intestato a IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO S.R.L., derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/11/2018 protocollo n. VA0119565 in atti dal 15/11/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 36538.1/2018)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 5 km

autostrada distante 2 km

al di sopra della media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media



esposizione:

nella media



luminosità:

nella media



panoramicità:

nella media



impianti tecnici:

nella media



stato di manutenzione generale:

nella media



servizi:

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Immobile adibito a cantina sito al piano interrato di immobile residenziale

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/09/2018

Fonte di informazione: Omi - Agenzia delle entrate

Descrizione: Cantina

Indirizzo: Via Corleone 2

Superfici principali e secondarie: 4

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 1.000,00 pari a 250,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutata la posizione e la commerciabilità della cantina e tenuto conto dei valori attribuiti dalle agenzie immobiliari, si è deciso di procedere alla valutazione a corpo, ipotizzando in € 1.000,00 il valore più congruo

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.000,00**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA CORLEONE SNC

CANTINA

DI CUI AL PUNTO C

cantina a BUSTO ARSIZIO Via Corleone snc, della superficie commerciale di **5,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)

Immobile adibito a cantina sito al piano interrato di immobile residenziale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 33977 sub. 12 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/2, classe 4, consistenza 5 mq, rendita 8,68 Euro, indirizzo catastale: Via Corleone 2, piano: S1, intestato a IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO S.R.L., derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/11/2018 protocollo n. VA0119568 in atti dal 15/11/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 36540.1/2018)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 5 km

autostrada distante 2 km

al di sopra della media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media



esposizione:

nella media



luminosità:

nella media



panoramicità:

nella media



impianti tecnici:

nella media



stato di manutenzione generale:

nella media



servizi:

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Immobile adibito a cantina sito al piano interrato di immobile residenziale

CONSISTENZA:



Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	5,00	x	100 %	=	5,00
Totale:	5,00				5,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/09/2018

Fonte di informazione: Omi - Agenzia delle entrate

Descrizione: Cantina

Indirizzo: Via Corleone 2

Superfici principali e secondarie: 5

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 1.000,00 pari a 200,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:



Valutata la posizione e la commerciabilità della cantina e tenuto conto dei valori attribuiti dalle agenzie immobiliari, si è deciso di procedere alla valutazione a corpo, ipotizzando in € 1.000,00 il valore più congruo

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 1.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 1.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione immobiliare sono stati ricercati i valori Omi inerenti la zona di interesse pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, riferito al primo semestre 2019, oltre che aver eseguito una ricerca con le agenzie immobiliari della zona per cercare di realizzare il prezzo più veritiero.

I beni oggetto di questo lotto, sono delle cantine che sono avanzate durante lavendita del cantiere, pertanto il loro valore sarà molto basso in quanto non legabili ad appartamenti o box.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MILANO , ufficio del registro di MILANO , conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2 , ufficio tecnico di BUSTO ARSIZIO , agenzie: BUSTO ARSIZIO, osservatori del mercato immobiliare OMI - AGENZIA ENTRATE

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	cantina	4,00	0,00	1.000,00	1.000,00
B	cantina	0,00	0,00	1.000,00	1.000,00
C	cantina	5,00	0,00	1.000,00	1.000,00
				3.000,00 €	3.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.000,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	
Riduzione del valore del 0% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	€. 0,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.000,00
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
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.000,00

