

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - FALLIMENTARE 64/2019

**LOTTO 4****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** **box singolo** a BUSTO ARSIZIO Via Val Vigezzo/Via Domodossola 5, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL )  
BOX AUTO POSTO AL PIANO SEMINTERRATO DI PALAZZINA PLURIFAMILIARE

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano iNTERRATO, ha un'altezza interna di 250. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1902 sub. 15 (catasto fabbricati), sezione urbana BO , categoria C/6, classe 5, consistenza 16 mq, rendita 61,97 Euro, indirizzo catastale: Via val Vigezzo 5, piano: Seminterrato, intestato a IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO S.R.L., derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/11/2017 protocollo n. VA0138472 in atti dal 14/11/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 30141.1/2017)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>10,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 10.000,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 10.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 10.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>27/02/2020</b>

**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.lli 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:	<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>

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

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

Nessuna informazione aggiutiva.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Impresa Edile F.lli Mancuso Srl per la quota di 1/1

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

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Licenza Edilizia N. **50/1974**, intestata a Pozzati Franco , per lavori di Costruzione di due edifici ad uso abitazione , presentata il 15/02/1974 con il n. 6249 di protocollo, rilasciata il 27/06/1974 con il n. 50/74 di protocollo, agibilità del 21/03/1988 con il n. 69 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Non è stato possibile reperire le pratiche edili autorizzative

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

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA VAL VIGEZZO/VIA DOMODOSSOLA 5

### BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a BUSTO ARSIZIO Via Val Vigezzo/Via Domodossola 5, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL )  
BOX AUTO POSTO AL PIANO SEMINTERRATO DI PALAZZINA PLURIFAMILIARE

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano **INTERRATO**, ha un'altezza interna di 250. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1902 sub. 15 (catasto fabbricati), sezione urbana BO , categoria C/6, classe 5, consistenza 16 mq, rendita 61,97 Euro, indirizzo catastale: Via val Vigezzo 5, piano: Seminterrato, intestato a IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO S.R.L., derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/11/2017 protocollo n. VA0138472 in atti dal 14/11/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 30141.1/2017)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



## 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:

Box auto posto al piano interrato di palazzina plurifamigliare. Il box auto è raggiungibile grazie al cancello scorrevole automatizzato e la rampa di accesso in cemento battuto.

Non è stato possibile accedere all'interno del box a causa della mancanza delle chiavi .

## 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
bOX	10,00	x	100 %	=	10,00
<b>Totale:</b>	<b>10,00</b>				<b>10,00</b>



## VALUTAZIONE:



## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per eseguire la valutazione attuale, sono stati presi in considerazione i valori Omi rilasciati dall'Agenzia delle Entrate - primo semestre 2018 ed è stata eseguita una ricerca con le agenzie immobiliari della zona. Si è pertanto pensato di valutare i box, i posti auto e le cantine con un valore medio a corpo. I posti auto privati saranno valutati € 7.000 cadauno, i box singoli pari ad € 10.000,00 ed i box doppi pari ad € 15.000,00. Le cantine infine saranno valutate per € 2.000,00 cadauna

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **10.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 10.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 10.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

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	box singolo	10,00	0,00	10.000,00	10.000,00
				<b>10.000,00 €</b>	<b>10.000,00 €</b>

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: **€ 10.000,00**



**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>0%</b> per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 10.000,00</b>
Ulteriore riduzione del valore del <b>0%</b> 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):	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 10.000,00</b>

