

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - FALLIMENTARE 64/2019

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A cantina a BUSTO ARSIZIO Via Rosolino Pilo 46, della superficie commerciale di **6,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)

Cantina in contesto di immobile residenziale

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

- foglio 3 particella 6208 sub. 36 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/2, classe 6, consistenza 4 mq, rendita 11,98 Euro, indirizzo catastale: VIA ROSOLINO PILO 46, piano: Interrato , intestato a IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO S.R.L., derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/11/2017 protocollo n. VA0148020 in atti dal 23/11/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 36411.1/2017)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	6,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.000,00
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.lli Mancuso Srl ,
derivante da Decreto Ingiuntivo .

Importo ipoteca: 1.023.289,61.

Importo capitale: 873.289,61

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 Edilie Mancuso Srl per la quota di 1/1

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **29/2001**, intestata a Fratelli Mancuso Snc , per lavori di Costruzione di palazzina residenziale, presentata il 19/02/2001 con il n. 6208 di protocollo, rilasciata il 13/01/2001 con il n. 29/01 di protocollo, agibilità del 12/07/2004 con il n. 29/01 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:**

(normativa di riferimento: 78/2010)

L'immobile risulta **conforme**.**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

(normativa di riferimento: testo Unico Edilizia)

L'immobile risulta **conforme**.

Non verificato in mancanza di documentazione

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA ROSOLINO PILO 46

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a BUSTO ARSIZIO Via Rosolino Pilo 46, della superficie commerciale di **6,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)

Cantina in contesto di immobile residenziale

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

- foglio 3 particella 6208 sub. 36 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/2, classe 6, consistenza 4 mq, rendita 11,98 Euro, indirizzo catastale: VIA ROSOLINO PILO 46, piano: Interrato , intestato a IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO S.R.L., derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/11/2017 protocollo n. VA0148020 in atti dal 23/11/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 36411.1/2017)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.



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 ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆
esposizione:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆
luminosità:	nella media	☆☆☆☆☆
panoramicità:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	nella media	☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆
servizi:	nella media	☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Cantina in contesto 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	6,00	x	100 %	=	6,00
Totale:	6,00				6,00





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 2019 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:	2.000,00
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 2.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 2.000,00

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 CONFORMITA 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	6,00	0,00	2.000,00	2.000,00
				2.000,00 €	2.000,00 €

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: **€. 2.000,00**

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: **€. 2.000,00**

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: **€. 2.000,00**

