

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - FALLIMENTARE 64/2019

LOTTO 14

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A ufficio a TURBIGO Via Alle Cave 11, della superficie commerciale di **90,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)

Ufficio sito al pian terreno di una palazzina composta da n. 4 appartamenti

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra , ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 150 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 1.103,93 Euro, indirizzo catastale: Via alle Cave 11, piano: Terra , intestato a Impresa edile fratelli mancuso srl

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	90,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 72.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 72.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 72.000,00
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 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

ipoteca **giudiziale**, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, contro IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO S.R.L., derivante da DECRETO INGIUNTIVO .
 Importo ipoteca: 386.765,95.
 Importo capitale: 359.030,28

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:

Atti di provenienza non reperiti

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Impresa Edile Fratelli Mancurso Srl per la quota di 1/1, in forza di Compravendita

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica edilizia N. **27/13**, intestata a Pelmoda S.a.s., per lavori di Nuova costruzione di capannone ed abitazione , presentata il 23/02/1973 con il n. 944 di protocollo, rilasciata il 02/04/1973, agibilità del 22/05/1975 con il n. 27/13 di protocollo

Pratica Edilizia N. **71/75**, intestata a Scazzosi Antonio - Colombo Antonio , per lavori di Costruzione di muro di cinta , presentata il 06/05/1975, rilasciata il 20/05/1975

Costruzione Cabina Enel N. **33/71**, intestata a Scazzosi/Colombo/Angelini, per lavori di Costruzione Cabina Enel , presentata il 31/03/1971



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**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TURBIGO VIA ALLE CAVE 11

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a TURBIGO Via Alle Cave 11, della superficie commerciale di **90,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)

Ufficio sito al pian terreno di una palazzina composta da n. 4 appartamenti

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra , ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 150 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 1.103,93 Euro, indirizzo catastale: Via alle Cave 11, piano: Terra , intestato a Impresa edile fratelli mancuso srl

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.









DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. 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:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di ufficio sito al piano rialzato di immobile misto residenziale/industriale.

Le pavimentazioni interne sono in ceramica, così come i pavimenti ed i ricestimenti del servizio igienico.

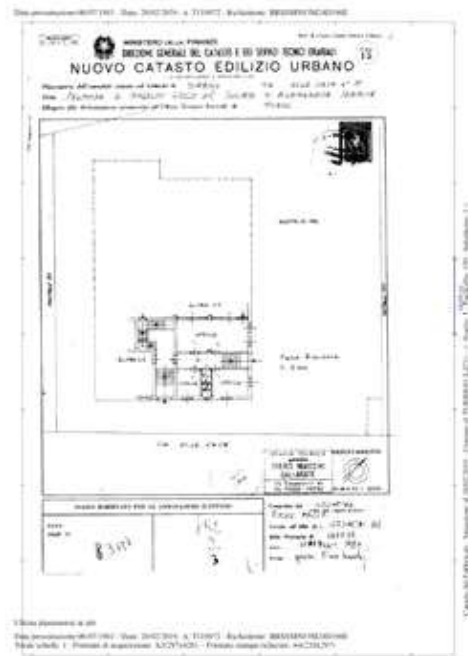
Impianto di riscaldamento autonomo, serramenti in legno con vetri camera. L'accesso all'immobile è garantito da due ingressi, uno fronte strada ed uno a lato, ove è presente il piazzale di pertinenza del capannone retrostante.

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
Ufficio	90,00	x	100 %	=	90,00
Totale:	90,00				90,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per eseguire la valutazione attuale, sono stati presi in considerazione i valori Omi rilasciati dall'Agenzia delle Entrate - primo semestre 2019 e si è tenuto conto delle interviste eseguite



presso le agenzie immobiliari in loco. Il valore di mercato per la compravendita di immobili di tale destinazione, riportano un valore minimo ed un valore massimo rispettivamente di € 900,00 ed € 1200,00 al metro quadrato.

Tenendo conto del basso livello di stato di manutenzione dell'immobile, ma soprattutto dello stretto legame con la rimanente parte dell'immobile, in quanto parte integrante di una realtà a sè stante, si ritiene € 800,00 al metro quadrato, la valutazione più veritiera rispetto al mercato immobiliare odierno

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 90,00 x 800,00 = **72.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 72.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 72.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MILANO , ufficio del registro di Milano 2, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2 , ufficio tecnico di Turbigo , agenzie: Turbigo , 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	ufficio	90,00	0,00	72.000,00	72.000,00
				72.000,00 €	72.000,00 €

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: **€ 72.000,00**

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:	€. 72.000,00
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:	€. 72.000,00

