

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - FALLIMENTARE 64/2019

LOTTO 8**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **appartamento** a BUSTO ARSIZIO Via Val Gardena 9, della superficie commerciale di **100,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)
Appartamento sito in palazzina plurifamiliare al primo piano, composto da ingresso/soggiorni, disimpegno, angolo cottura, due servizi, due camere e 3 balconi

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala b, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 34979 sub. 12 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 485,47 Euro, indirizzo catastale: VIA VAL GARDENA n. 9, piano: PRIMO , intestato a IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO S.R.L. con sede in BUSTO ARSIZIO, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/10/2018 protocollo n. VA0106524 in atti dal 22/10/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 30419.1/2018)

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.

B **cantina** a BUSTO ARSIZIO Via Val Gardena 9, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)
BOX AUTO INSERITO IN CONTESTO DI PALAZZINA RESIDENZIALE

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INTERRATO , scala b, ha un'altezza interna di 2.65. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 34979 sub. 54 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/6, classe 6, consistenza 14 mq, rendita 63,63 Euro, indirizzo catastale: VIA VAL GARDENA, piano: INTERRATO , intestato a IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO S.R.L., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.

C **SOLO VOLUMETRIA** a BUSTO ARSIZIO Via Val Gardena 9 per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)
SL di avanzo dall'operazione immobiliare di cui al lotto 8

Identificazione catastale:

- foglio 0 particella 0 sub. 0 (catasto fabbricati), sezione urbana 0, consistenza 0

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	115,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 115.770,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 115.770,00



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 115.770,00
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 **volontaria**, stipulata il 13/10/2006 a firma di Notaio barbagallo ai nn. 131002/12788 di repertorio, a favore di BANCA DI LEGNANO S.P.A, contro IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO S.R.L., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 7.000.000,00.

Importo capitale: 3.500.000,00.

Durata ipoteca: 29 anni e 9 mesi

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 13/01/2016 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 127 di repertorio, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC.COOP. PER AZIONI, contro IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO S.R.L., derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 1.023.289,61.

Importo capitale: 873.289,61

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 14/11/2018 a firma di Agenzia delle Entrate ai nn. 3070/11718 di repertorio, 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**, stipulata il 09/11/2018 a firma di Tribunale Busto Arsizio ai nn. 2443 di repertorio, 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:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Impresa Edile F.Ili 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:**

Permesso a costruire **N. 156/07**, intestata a Scariot Eugenio - Scariot Ugo, per lavori di Costruzione due palazzine e box interrati , presentata il 26/11/2007 con il n. 70256 di protocollo, rilasciata il 29/02/2008 con il n. 156/07 di protocollo, agibilità del 15/03/2013 con il n. 18740 di protocollo.
Permesso Volturato ad Impresa Edile F.Ili Mancuso Srl

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:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA VAL GARDENA 9



APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BUSTO ARSIZIO Via Val Gardena 9, della superficie commerciale di **100,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)

Appartamento sito in palazzina plurifamiliare al primo piano, composto da ingresso/soggiorni, disimpegno, angolo cottura, due servizi, due camere e 3 balconi

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala b, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 34979 sub. 12 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 485,47 Euro, indirizzo catastale: VIA VAL GARDENA n. 9, piano: PRIMO , intestato a IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO S.R.L. con sede in BUSTO ARSIZIO, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/10/2018 protocollo n. VA0106524 in atti dal 22/10/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 30419.1/2018)

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 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 buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento sito in palazzina plurifamiliare al primo piano, composto da ingresso/soggiorni, disimpegno, angolo cottura, due servizi, due camere e 3 balconi

Non è stato possibile accedere all'appartamento a causa della mancanza delle chiavi. Il proprietario dichiara che è libero da cose e/o persone e che lo stato di fatto rispecchia quanto riportato sulle schede catastali



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

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

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



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il 'valore di mercato' è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare, libera da cose o persone e da vincoli di locazione, può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. (IVS 1 3.1 e EVS S4.10).

Valutazione eseguita secondo il metodo "sintetico comparativo in base al prezzo medio".

Si è proceduto ad effettuare una ricerca attraverso le agenzie immobiliari della zona, le quali hanno confermato quanto pubblicato sul bollettino OMI rilasciato dall'Agenzia delle Entrate (primo bimestre 2019)

I valori, per la tipologia di immobile oggetto di valutazione, riportano un minimo ed un massimo importo delle compravendite pari ad €860,00 ed €1.000,00.

Il sottoscritto, in totale buona fede e senza nessuna costrizione, vista la situazione dell'immobile, lo



stato conservativo, e lo stato che risulta essere occupato, dichiara che €860,00 al mq sia il prezzo più equo da attribuire.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 100,00 x 860,00 = **86.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 86.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 86.000,00**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA VAL GARDENA 9

CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

cantina a BUSTO ARSIZIO Via Val Gardena 9, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)
BOX AUTO INSERITO IN CONTESTO DI PALAZZINA RESIDENZIALE

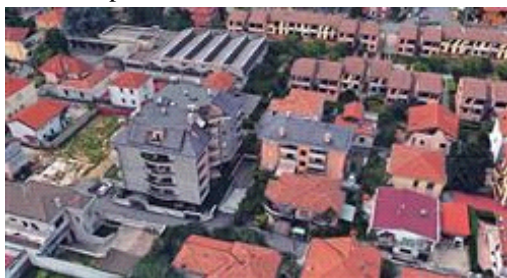
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INTERRATO , scala b, ha un'altezza interna di 2.65. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 34979 sub. 54 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/6, classe 6, consistenza 14 mq, rendita 63,63 Euro, indirizzo catastale: VIA VAL GARDENA, piano: INTERRATO , intestato a IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO S.R.L., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 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 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 INSERITO IN CONTESTO DI PALAZZINA RESIDENZIALE

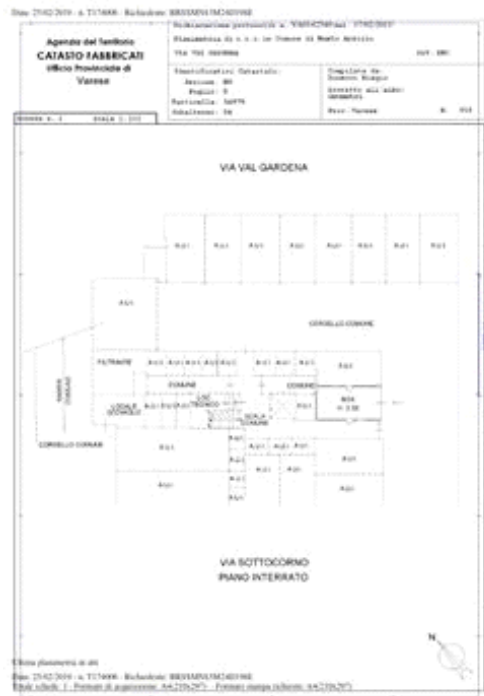


CONSISTENZA:

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
BOX AUTO	15,00	x	100 %	=	15,00
Totale:	15,00				15,00



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: **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**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA VAL GARDENA 9

SOLO VOLUMETRIA

DI CUI AL PUNTO C

SOLO VOLUMETRIA a BUSTO ARSIZIO Via Val Gardena 9 per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)

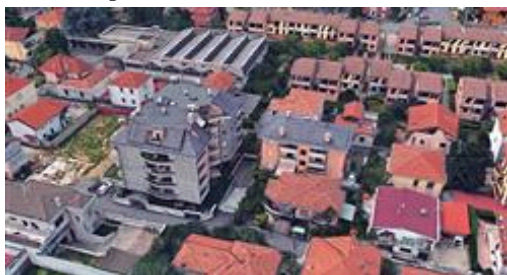
SL di avanzo dall'operazione immobiliare di cui al lotto 8

Identificazione catastale:

- foglio 0 particella 0 sub. 0 (catasto fabbricati), sezione urbana 0, consistenza 0

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.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



L'impresa Mancuso in data 23/11/2007 aveva acquistato (vedi atto di compravendita in allegato) in Busto Arsizio Via Valgardena/Via Sottocorno terreno contraddistinto con i mapp. 33827 e 33829 sui quali ha edificato con Permesso di Costruire 156/2007 due edifici condominiali; nel medesimo Atto notarile l'Impresa ha acquistato anche la totalità dei parametri e quindi il volume inerenti i limitrofi mappali 33828 e 33830 dei quali, i venditori Sig.ri Scariot, sono rimasti proprietari dei terreni privi di indici volumetrici. Tale volumetria è stata in parte utilizzata per la costruzione dei condomini di cui al Permesso di Costruire 156/2007.

La volumetria derivante dal mappale ex 33828 di 310 mq (da catastale) e dal mappale ex 33830 di 21 mq (da catastale), precedentemente ceduta da Scariot a Mancuso, considerando l'indice di fabbricabilità dell'ambito di pertinenza B1/c pari a 1 mq/1 mq, ammonterebbe a 331 mq (da catastale). La medesima SL era prevista dal P.R.G. in vigore alla data dell'Atto di compravendita di cui sopra.

Va considerato però che l'Impresa Mancuso, come detto sopra, ha già utilizzato in parte la volumetria acquisita (dei mappali 33828 e 33830) nel Permesso di Costruire 156/2007, per la realizzazione dell'intervento sui mappali ex 33827 ed ex 33829; di fatti la volumetria già edificata con la relativa Pratica Edilizia 156/2007, risulta pari a 2305,20 mq.

La superficie (da rilievo) del terreno dei mappali ex 33827 ed ex 33829 con i mappali ex 33828 ed ex 33830 era di 2.437 mq, il residuo volumetrico rimasto in carico all'Impresa Mancuso e quindi in possibile cessione risulta quindi pari a $2.437 - 2305,20 = 131,80$ mq.

Pertanto il totale di SL oggetto di cessione risulta pari a 131,80 mq

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo sviluppo della valutazione è stato effettuato tenendo conto del valore più veritiero della sola superficie vendibile.

Tale valore è scaturito a seguito di indagini di mercato eseguite con le agenzie immobiliari della zona.

Pertanto si ritiene € 150,00 al metro quadrato il valore più veritiero da attribuire alla superficie vendibile.

$MQ 131,80 \times \text{€mq } 150,00 = \text{€}19.770,00$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	19.770,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 19.770,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 19.770,00
---	--------------------

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	appartamento	100,00	0,00	86.000,00	86.000,00
B	cantina	15,00	0,00	10.000,00	10.000,00
C	SOLO VOLUMETRIA	0,00	0,00	19.770,00	19.770,00
				115.770,00 €	115.770,00 €

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: **€ 115.770,00**

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: **€ 115.770,00**

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: **€ 115.770,00**

