



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

FALLIMENTARE

64/2019

DEBITORE:

IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL

GIUDICE:

Dott.ssa Elisa Tosi

CURATORE:

Dott.ssa Giuliana Maria Corbella

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/02/2020

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

SIMONE BRIOSCHI

CF:BRSSMN83M24D198E

con studio in PARABIAGO (MI) VIA MONTE CERVINO 6/8

telefono: 3397337751

email: simonebrioso@hotmail.com

PEC: simone.brioschi@geopec.it



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 m ²
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.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:	€ 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 scomuto 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

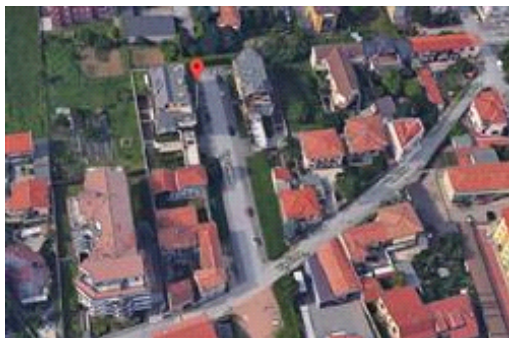
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2,50 .Identificazione catastale:

- 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

al di sopra della media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:

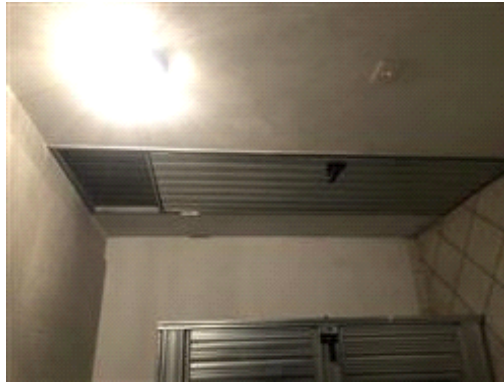
nella media
nella media
nella media
nella media
nella media
nella media
nella media



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	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)

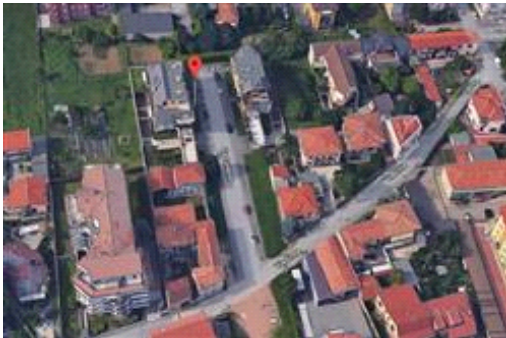
L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.





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)

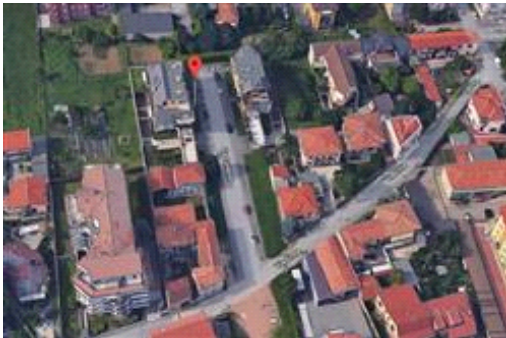
L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.





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



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	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



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - FALLIMENTARE 64/2019

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **appartamento** a BUSTO ARSIZIO VIA DONATORI DEL SANGUE 6, della superficie commerciale di **117,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)

Appartamento sito al piano primo di palazzina plurifamiliare composto da soggiorno, cucina, due bagni, camera matrimoniale e camera singola e tre balconi di affaccio, comprensiva di cantina e box auto

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

- foglio 2 particella 34460 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 667,52 Euro, indirizzo catastale: VIA DONATORI DEL SANGUE n. 6, piano: 1 - S1, intestato a IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO S.R.L., derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/01/2019 protocollo n. VA0006956 in atti dal 15/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 3872.1/2019)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

A.1 **altro terreno**, composto da Aree Urbane - n. 2 appezzamenti di terreno di risulta della costruzione.

B **box doppio** a BUSTO ARSIZIO VIA DONATORI DEL SANGUE 6, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)
Box Auto doppio in palazzina residenziale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.60. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 34460 sub. 19 (catasto fabbricati), sezione urbana bu, categoria C/6, classe 6, consistenza 30 mq, rendita 136,34 Euro, indirizzo catastale: Via Donatori del Sangue n.6, piano: terra, intestato a Impresa Edile Fratelli Mancuso Srl , derivante da Variazione Toponomastica del 15.01.2019

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	132,75 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 92.925,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 92.925,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 92.925,00



Data della valutazione:

27/02/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Sig. Pastelli senza alcun titolo

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 30/03/2007 a firma di Notaio Barbagallo ai nn. 131458/13132 di repertorio, a favore di Bcc di Busto garolfo e Buguggiate, contro Impresa Edile Mancuso Srl , derivante da Concessione a garanzia di mutuo Fondiario .

Importo ipoteca: 2500000.

Importo capitale: 1800000.

Durata ipoteca: 18 Anni .

La formalità è riferita solamente a FGL 2 MAPP 34460 SUB 5 E SUB 19.

MUTUO ASSOGGETTATO A FRAZIONAMENTO - IMPORTO RESIDUO CONTRATTUALE DI MUTUO IPOTECARIO N. 14/954016 DI ORIGINALI € 145.000,00 (FRAZIONATI) PARI AD € 83.816,32

ipoteca **giudiziale**, 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**, 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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO S.R.L. per la quota di 1/1, in forza di COSTITUZIONE (dal 11/06/2009)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. 76/06, intestata a Impresa edile f.lli Mancuso srl, per lavori di Costruzione nuova palazzina pluripiano ad uso residenziale e piano interrato ad uso box , presentata il 29/05/2006 con il n. 30913 di protocollo, rilasciata il 18/05/2007 con il n. 76/2006 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Agibilità : in data 23.09.2009, a mezzo raccomandata, veniva comunicato da parte del Settore Urbanistica del Comune di Busto Arsizio la mancanza di documentazione - Si allega tale comunicazione Veniva poi presentata parzialmente la documentazione richiesta e pertanto l'agibilità non veniva rilasciata

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:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza Agibilità

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

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



BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA DONATORI DEL SANGUE 6

APPARTAMENTO

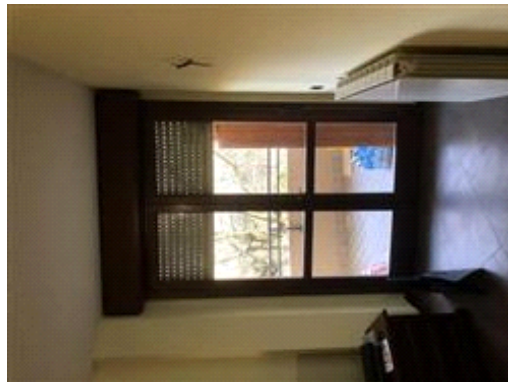
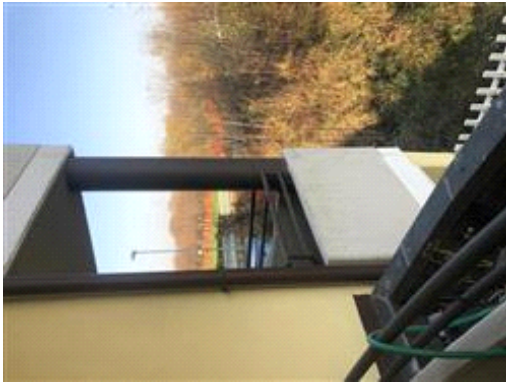
DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BUSTO ARSIZIO VIA DONATORI DEL SANGUE 6, della superficie commerciale di **117,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL) Appartamento sito al piano primo di palazzina plurifamiliare composto da soggiorno, cucina, due bagni, camera matrimoniale e camera singola e tre balconi di affaccio, comprensiva di cantina e box auto

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

- foglio 2 particella 34460 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 667,52 Euro, indirizzo catastale: VIA DONATORI DEL SANGUE n. 6, piano: 1 - S1, intestato a IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO S.R.L., derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/01/2019 protocollo n. VA0006956 in atti dal 15/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 3872.1/2019)

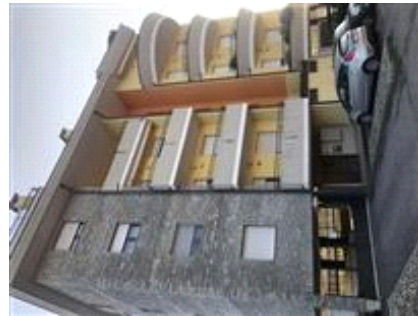
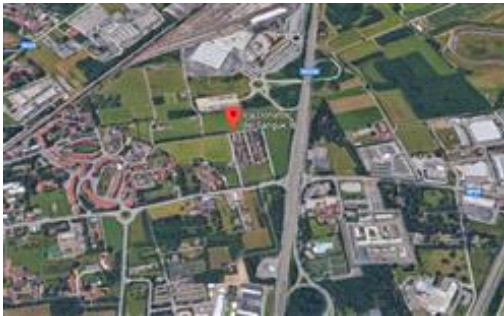
L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, 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.



SERVIZI

palazzetto dello sport
ospedale
centro commerciale



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento sito al piano primo di palazzina plurifamiliare composto da soggiorno, cucina, due bagni, camera matrimoniale e camera singola e tre balconi di affaccio, comprensiva di cantina e box auto

Le finiture interne sono di buon pregio, con pavimentazioni in ceramica, bagni rivestiti in ceramica e



rivestimenti in pietra esterni.

I serramenti sono in legno pino di svezia con vetricamera a basso emissivo. Il riscaldamento è autonomo.

Il piano terreno è di tipo Piloty, con androne di ingresso rivestito in ceramica antigeliva. La rampa in cemento battuto porta al piano interrato ove sono presenti i box auto e le cantine.

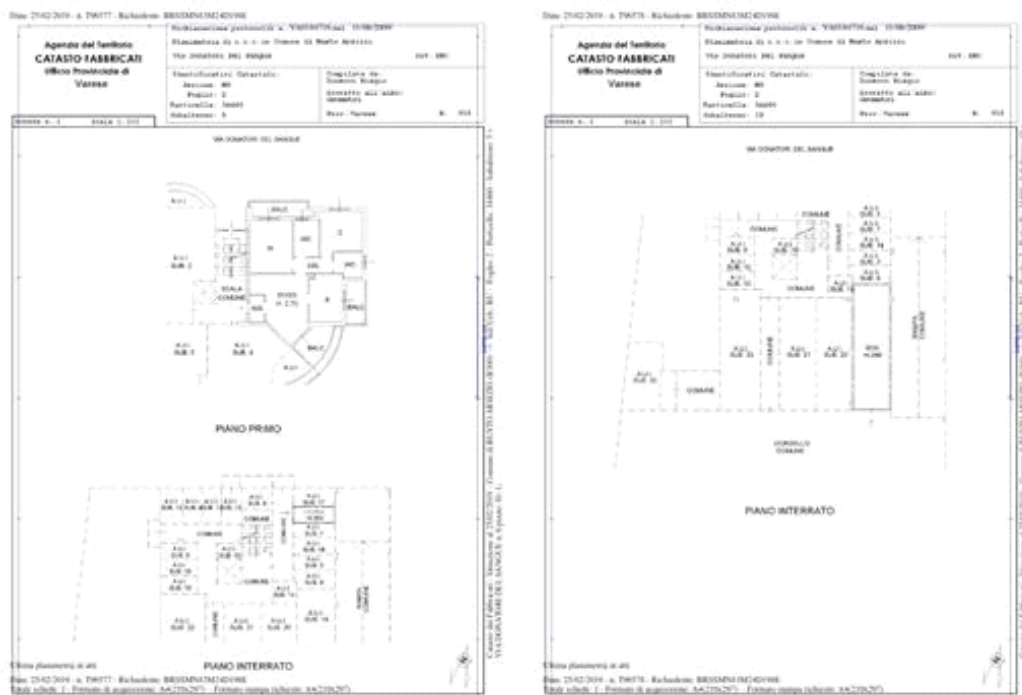
All'interno della perizia vengono elencate anche due proprietà censite al catasto terreni, che risultano essere aree urbane di risulta dell'operazione immobiliare, però sempre di proprietà della Società Fallita e senza capacità edificatorie.

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
Appartamento	113,00	x	100 %	=	113,00
Cantina	9,50	x	50 %	=	4,75
Totale:	122,50				117,75



ACCESSORI:

altro terreno, composto da Aree Urbane - n. 2 appezzamenti di terreno di risulta della costruzione.

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 €700,00 al mq sia il prezzo più equo da attribuire.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	117,75	x	700,00	=	82.425,00
Valore superficie accessori:	0,00	x	700,00	=	0,00
					82.425,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 82.425,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 82.425,00

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA DONATORI DEL SANGUE 6

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

box doppio a BUSTO ARSIZIO VIA DONATORI DEL SANGUE 6, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)

Box Auto doppio in palazzina residenziale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.60. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 34460 sub. 19 (catasto fabbricati), sezione urbana bu, categoria C/6, classe 6, consistenza 30 mq, rendita 136,34 Euro, indirizzo catastale: Via Donatori del Sangue n.6, piano: terra, intestato a Impresa Edile Fratelli Mancuso Srl , derivante da Variazione Toponomastica del 15.01.2019

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, 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.





SERVIZI

palazzetto dello sport
ospedale
centro commerciale



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Boz auto in 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	30,00	x	50 %	=	15,00
Totale:	30,00				15,00





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 €700,00 al mq sia il prezzo più equo da attribuire.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 15,00 x 700,00 = **10.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 10.500,00



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 10.500,00**

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	117,75	0,00	82.425,00	82.425,00
B	box doppio	15,00	0,00	10.500,00	10.500,00
				92.925,00 €	92.925,00 €

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: **€ 92.925,00**

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: **€ 92.925,00**

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: **€ 92.925,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - FALLIMENTARE 64/2019

LOTTO 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a BUSTO ARSIZIO VIA MAGENTA 87, della superficie commerciale di **90,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)
APPARTAMENTO SITO AL PIANO SECONDO DI PALAZZINA PLURIFAMILIARE

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala A, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 8218 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 546,15 Euro, indirizzo catastale: VIA MAGENTA n. 87, piano: SECONDO - SCALA A, intestato a IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO S.R.L., derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/01/2019 protocollo n. VA0009326 in atti dal 18/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 5249.1/2019)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

B appartamento a BUSTO ARSIZIO VIA MAGENTA 87, della superficie commerciale di **113,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)
Appartamento sito al terzo piano di palazzina plurifamiliare

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, scala A, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 8218 sub. 14 (catasto fabbricati), sezione urbana sa, categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 728,20 Euro, indirizzo catastale: VIA MAGENTA 87, piano: 3, intestato a IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO S.R.L., derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/01/2019 protocollo n. VA0009331 in atti dal 18/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 5254.1/2019)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

C posto auto a BUSTO ARSIZIO VIA MAGENTA 87, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)
POSTO AUTO SCOPERTO SITO AL PIAN TERRENO DI PALAZZINA PLURIFAMILIARE

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 8218 sub. 32 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita 39,66 Euro, indirizzo catastale: VIA MAGENTA 87, piano: T, intestato a IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO S.R.L., derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/01/2019 protocollo n. VA0009349 in atti dal 18/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 5272.1/2019)

D posto auto a BUSTO ARSIZIO VIA MAGENTA 87, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)
POSTO AUTO POSTO AL PIANO TERRENO DI PALAZZINA PLURIFAMILIARE

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 8212 sub. 33 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita 39,66 Euro, indirizzo catastale: VIA MAGENTA n. 87, piano: T, intestato a IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO S.R.L., derivante da VARIAZIONE



TOPONOMASTICA del 18/01/2019 protocollo n. VA0009350 in atti dal 18/01/2019
VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 5273.1/2019)

E box singolo a BUSTO ARSIZIO VIA MAGENTA 87, della superficie commerciale di **31,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)
AUTORIMESSA SITA AL PIANO INTERRATO SU CORSELLO SCOPERTO DI PALAZZINA PLURIFAMILIARE

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INTERRATO, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 8212 sub. 40 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/6, classe 6, consistenza 29 mq, rendita 131,80 Euro, indirizzo catastale: VIA MAGENTA 87, piano: INTERRATO, intestato a IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO S.R.L., derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/01/2019 protocollo n. VA0009350 in atti dal 18/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 5273.1/2019)

Immobile ristrutturato nel 2008.

F box singolo a BUSTO ARSIZIO VIA MAGENTA 87, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)
BOX AUTO SITO AL PIANO TERRENO DI PALAZZINA PLURIFAMILIARE

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INTERRATO, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 8218 sub. 49 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/6, classe 6, consistenza 16 mq, rendita 72,72 Euro, indirizzo catastale: VIA MAGENTA 87, piano: INTERRATO, intestato a IMPRESA EDILE MANCUSO SRL , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/01/2019 protocollo n. VA0009357 in atti dal 18/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 5280.1/2019)

Immobile ristrutturato nel 2006.

G box singolo a BUSTO ARSIZIO VIA MAGENTA 87, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)
BOX SINGOLO IN PALAZZINA PLURIFAMILIARE

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INTERRATO, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 8212 sub. 53 (catasto fabbricati), sezione urbana sa, categoria C/6, classe 6, consistenza 16 mq, rendita 72,72 Euro, indirizzo catastale: VIA MAGENTA 87, piano: INTERRATO, intestato a IMPRESA EDILE MANCUSO SRL, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/01/2019 protocollo n. VA0009366 in atti dal 18/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 5289.1/2019)

Immobile ristrutturato nel 2006.

H box singolo a BUSTO ARSIZIO VIA MAGENTA 87, della superficie commerciale di **23,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)
BOX AUTO SINGOLO IN PALAZZINA PLURIFAMILIARE

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INTERRATO, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 8212 sub. 60 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/6, classe 6, consistenza 21 mq, indirizzo catastale: VIA MAGENTA 87, piano: INTERRATO, intestato a IMPRESA EDILI MANCUSO SRL, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/01/2019 protocollo n. VA0009377 in atti dal 18/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 5300.1/2019)

Immobile costruito nel 2006.

I box singolo a BUSTO ARSIZIO VIA MAGENTA 87, della superficie commerciale di **23,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)
BOX AUTO IN PALAZZINA PLURIFAMILIARE



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INTERRATO, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 8212 sub. 61 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/6, classe 6, consistenza 22 mq, rendita 99,99 Euro, indirizzo catastale: VIA MAGENTA 87, piano: INTERRATO, intestato a IMPRESA F.LLI MANCUSO SRL, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/01/2019 protocollo n. VA0009378 in atti dal 18/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 5301.1/2019)

Immobile costruito nel 2006.

J box doppio a BUSTO ARSIZIO VIA MAGENTA 87, della superficie commerciale di **44,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)
BOX AUTO DOPPIO IN PALAZZINA PLURIFAMILIARE, CON ANNESSO RIPOSTIGLIO

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INTERRATO, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 8218 sub. 63 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/6, classe 6, consistenza 41 mq, rendita 186,64 Euro, indirizzo catastale: via magenta 87, piano: INTERRATO, intestato a IMPRESA EDILE MANCUSO SRL, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/01/2019 protocollo n. VA0009380 in atti dal 18/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 5303.1/2019)

Immobile costruito nel 2006.

K box doppio a BUSTO ARSIZIO VIA MAGENTA 87, della superficie commerciale di **45,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)
BOX DOPPIO IN PALAZZINA PLURIFAMILIARE CON RIPOSTIGLIO ANNESSO

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INTERRATO, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 8218 sub. 64 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/6, classe 6, consistenza 41 mq, rendita 186,34 Euro, indirizzo catastale: VIA MAGENTA 87, piano: INTERRATO, intestato a IMPRESA EDILE MANCUSO SRL, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/01/2019 protocollo n. VA0009380 in atti dal 18/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 5303.1/2019)

Immobile costruito nel 2006.

L box doppio a BUSTO ARSIZIO VIA MAGENTA 87, della superficie commerciale di **45,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)
BOX DOPPIO IN PALAZZINA PLURIFAMILIARE CON ANNESSO RIPOSTIGLIO

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INTERRATO, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 8218 sub. 65 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/6, classe 6, consistenza 41 mq, rendita 186,34 Euro, indirizzo catastale: VIA MAGENTA 87, piano: INTERRATO, intestato a IMPRESA EDILE MANCUSO SRL, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/01/2019 protocollo n. VA0009380 in atti dal 18/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 5303.1/2019)

Immobile costruito nel 2006.

M box doppio a BUSTO ARSIZIO VIA MAGENTA 87, della superficie commerciale di **44,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)
BOX DOPPIO IN PALAZZINA PLURIFAMILIARE CON ANNESSO RIPOSTIGLIO

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INTERRATO, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 8218 sub. 66 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/6, classe 6, consistenza 41 mq, rendita 186,34 Euro, indirizzo catastale: VIA MAGENTA 87, piano: INTERRATO, intestato a IMPRESA EDILE MANCUSO SRL, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/01/2019 protocollo n. VA0009380 in atti dal 18/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.5303.1/2019)



Immobile costruito nel 2006.

N **box doppio** a BUSTO ARSIZIO VIA MAGENTA 87, della superficie commerciale di **45,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)
BOX DOPPIO IN PALAZZINA PLURIFAMILIARE CON ANNESSO RIPOSTIGLIO

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INTERRATO, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 8218 sub. 67 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/6, classe 6+, consistenza 41 mq, rendita 186,34 Euro, indirizzo catastale: VIA MAGENTA 87, piano: INTERRATO, intestato a IMPRESA EDILE MANCUSO SRL , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/01/2019 protocollo n. VA0009380 in atti dal 18/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.5303.1/2019)

Immobile costruito nel 2006.

O **box singolo** a BUSTO ARSIZIO VIA MAGENTA 87, della superficie commerciale di **23,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)
BOX SINGOLO IN PALAZZINA PLURIFAMILIARE

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 8218 sub. 69 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/6, classe 6, consistenza 21 mq, rendita 95,44 Euro, indirizzo catastale: VIA MAGENTA 87, piano: INTERRATO, intestato a IMPRESA EDILE MANCUSO SRL , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/01/2019 protocollo n. VA0009380 in atti dal 18/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.5303.1/2019)

P **cantina** a BUSTO ARSIZIO VIA MAGENTA 87, della superficie commerciale di **6,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)
CANTINA POSTA AL PIANO INTERRATO DI PALAZZINA PLUFIRAMILIARE

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INTERRATO, scala B, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 8218 sub. 73 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/2, classe 6, consistenza 5 mq, rendita 14,98 Euro, indirizzo catastale: VIA MAGENTA 87, piano: INTERRATO, intestato a IMPRESA EDILE MANCUSO SRL , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/01/2019 protocollo n. VA0009380 in atti dal 18/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.5303.1/2019)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

Q **cantina** a BUSTO ARSIZIO VIA MAGENTA 87, della superficie commerciale di **6,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)
CANTINA POSTA AL PIANO INTERRATO DI PALAZZINA PLUFIRAMILIARE

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, scala B, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 8218 sub. 76 (catasto fabbricati), sezione urbana sa, categoria C/2, classe 6, consistenza 5 mq, rendita 14,98 Euro, indirizzo catastale: Via magenta 87 , piano: Interrato , intestato a IMPRESA EDILE MANCUSO SRL , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/01/2019 protocollo n. VA0009380 in atti dal 18/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.5303.1/2019)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

R **cantina** a BUSTO ARSIZIO VIA MAGENTA 87, della superficie commerciale di **7,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)
CANTINA POSTA AL PIANO INTERRATO DI PALAZZINA PLUFIRAMILIARE

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, scala B, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 8218 sub. 79 (catasto fabbricati), sezione urbana sa, categoria C/2, classe 6, consistenza 5 mq, rendita 14,98 Euro, indirizzo catastale: Via Magenta 87 , piano: Interrato,



intestato a IMPRESA EDILE MANCUSO SRL , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/01/2019 protocollo n. VA0009380 in atti dal 18/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.5303.1/2019)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

S cantina a BUSTO ARSIZIO VIA MAGENTA 87, della superficie commerciale di **5,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)
CANTINA POSTA AL PIANO INTERRATO DI PALAZZINA PLUFIRAMILIARE

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, scala B, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 8218 sub. 80 (catasto fabbricati), sezione urbana sa, categoria C/2, classe 6, consistenza 5 mq, rendita 14,98 Euro, indirizzo catastale: Via Magenta 78, piano: Interrato , intestato a IMPRESA EDILE MANCUSO SRL , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/01/2019 protocollo n. VA0009380 in atti dal 18/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.5303.1/2019)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

T cantina a BUSTO ARSIZIO VIA MAGENTA 87, della superficie commerciale di **6,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)
CANTINA POSTA AL PIANO INTERRATO DI PALAZZINA PLUFIRAMILIARE

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, scala A, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 8218 sub. 82 (catasto fabbricati), sezione urbana sa, categoria C/2, classe 6, consistenza 5 mq, rendita 14,98 Euro, indirizzo catastale: Via Magenta 87, piano: Interrato, intestato a IMPRESA EDILE MANCUSO SRL , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/01/2019 protocollo n. VA0009380 in atti dal 18/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.5303.1/2019)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

U cantina a BUSTO ARSIZIO VIA MAGENTA 87, della superficie commerciale di **6,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)
CANTINA POSTA AL PIANO INTERRATO DI PALAZZINA PLUFIRAMILIARE

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, scala A, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 8218 sub. 86 (catasto fabbricati), sezione urbana sa, categoria C/2, classe 6, consistenza 5 mq, rendita 14,98 Euro, indirizzo catastale: Via Magenta 87, piano: Interrato, intestato a VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/01/2019 protocollo n. VA0009380 in atti dal 18/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.5303.1/2019), derivante da IMPRESA EDILE MANCUSO SRL

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

V cantina a BUSTO ARSIZIO VIA MAGENTA 87, della superficie commerciale di **6,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)
CANTINA POSTA AL PIANO INTERRATO DI PALAZZINA PLUFIRAMILIARE

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, scala A, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 8218 sub. 88 (catasto fabbricati), sezione urbana sa, categoria C/2, classe 6, consistenza 5 mq, rendita 14,98 Euro, indirizzo catastale: Via Magenta 87, piano: Interrato, intestato a IMPRESA EDILE MANCUSO SRL , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/01/2019 protocollo n. VA0009380 in atti dal 18/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.5303.1/2019)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	628,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 357.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 357.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 357.000,00
Data della valutazione:	27/02/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato senza alcun titolo.
Tutte le unità immobiliari risultano essere libere, ad eccezione dell'appartamento sito al terzo piano meglio identificato al fgl 7 mappa 821 sub 14, che risulta essere occupato dal sig. Uccelli senza alcun titolo

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 FRATELLI MANCUSO S.R.L. per la quota di 1/1, in forza di VOLTURA IN ATTI AL 31/12/2010 REP 15297 - NOTAIO TOSI (dal 22/12/2005)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE - VARIANTE 1 N. **19/2006**, intestata a IMPRESA EDILE F.LLI MANCUSO SRL, per lavori di PALAZZINA PLURIPIANO AD USO RESIDENZIALE DELL'IMMOBILE UBICATO IN BUSTO ARSIZIO, VIA MAGENTA, presentata il 28/01/2020 con il n. 42105 di protocollo, rilasciata il 17/11/2006 con il n. 19/06 di protocollo, agibilità del 21/12/2020 con il n. 77634 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**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA MAGENTA 87

APPARTAMENTO

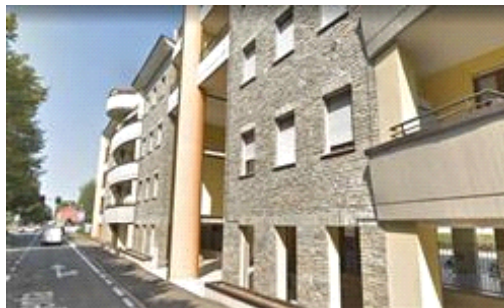
DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BUSTO ARSIZIO VIA MAGENTA 87, della superficie commerciale di **90,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)
APPARTAMENTO SITO AL PIANO SECONDO DI PALAZZINA PLURIFAMILIARE

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala A, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 8218 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 546,15 Euro, indirizzo catastale: VIA MAGENTA n. 87, piano: SECONDO - SCALA A, intestato a IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO S.R.L., derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/01/2019 protocollo n. VA0009326 in atti dal 18/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 5249.1/2019)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

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





COLLEGAMENTI

aeroporto distante 5 KM

al di sopra della media

autostrada distante 10 KM

al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media

esposizione:

al di sopra della media

luminosità:

nella media

panoramicità:

al di sopra della media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media

servizi:

nella media

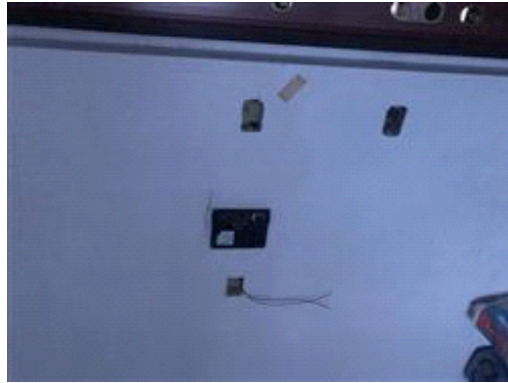
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento situato al piano secondo di palazzina plurifamiliare composto da soggiorno, due bagni e due camere, con doppio affaccio e con due balconi.

L'appartamento si trova in uno stato di finitura a rustico con predisposizione per videocitofono, allarme, condizionamento.

Nel bagno padronale è presnete la vasca da bagno





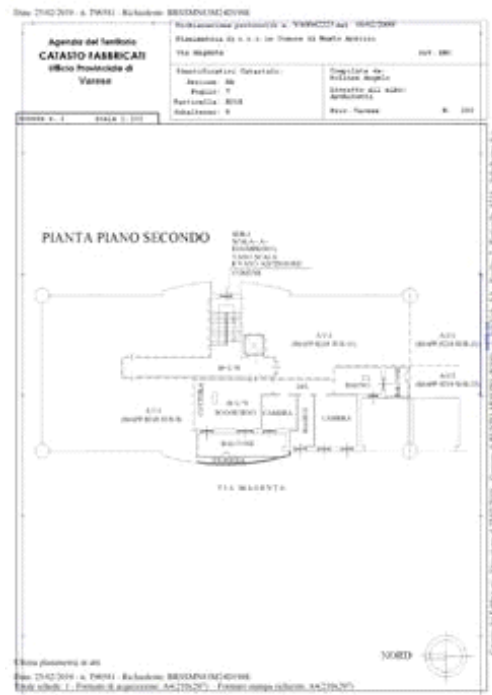
CONSISTENZA:

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





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/06/2019

Fonte di informazione: Agenzia delle entrate

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Via Magenta 87

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 90.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

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 €920,00 ed €1.150,00.

Il sottoscritto, in totale buona fede e senza nessuna costrizione, vista la situazione dell'immobile, lo stato conservativo, e lo stato che risulta essere non terminato, dichiara che €900,00 al mq sia il prezzo più equo da attribuire, in quanto per rendere abitabile l'appartamento, andranno eseguite opere di finitura quali la posa delle pavimentazioni, dei rivestimenti e andrà revisionato l'impianto sia elettrico che idraulico, in quanto mai utilizzato

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 90,00 x 900,00 = **81.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 81.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 81.000,00**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA MAGENTA 87

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

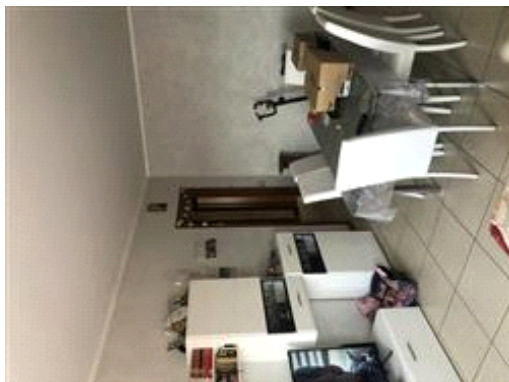
appartamento a BUSTO ARSIZIO VIA MAGENTA 87, della superficie commerciale di **113,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)
Appartamento sito al terzo piano di palazzina plurifamiliare

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, scala A, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 8218 sub. 14 (catasto fabbricati), sezione urbana sa, categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 728,20 Euro, indirizzo catastale: VIA MAGENTA 87, piano: 3, intestato a IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO S.R.L., derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/01/2019 protocollo n. VA0009331 in atti dal 18/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 5254.1/2019)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 5 KM

autostrada distante 10 KM

al di sopra della media

al di sopra della media

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:

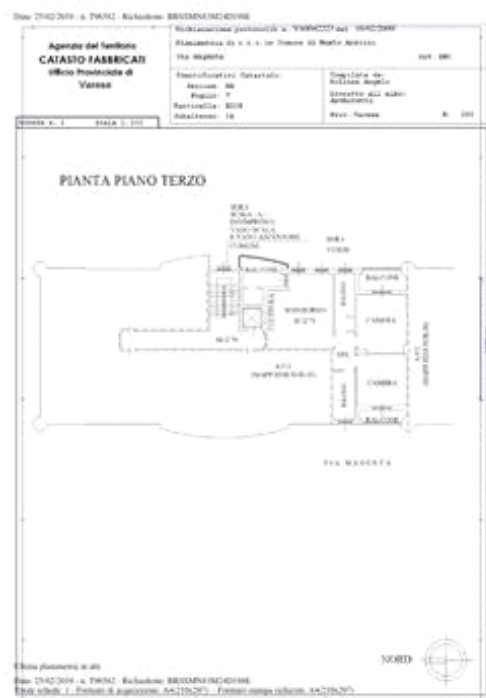
Appartamento sito in palazzina plurifamigliare dalle finiture di buon grado. Le porte interne sono in legno, così come i serramenti esterni. Nelle Camere da letto, la pavimentazione, si presenta di tipo in legno, mentre nella restante parte dell'abitazione troviamo ceramica.

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
Appartamento	113,00	x	100 %	=	113,00
Totale:	113,00				113,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/09/2018

Fonte di informazione: Agenzia delle entrate

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Via Magenta 87

Superfici principali e secondarie: 113

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 113.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

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 €920,00 ed €1.150,00.

Il sottoscritto, in totale buona fede e senza nessuna costrizione, vista la situazione dell'immobile, lo stato conservativo, e lo stato che risulta essere non terminato, dichiara che € 1.000,00 al mq sia il prezzo più equo da attribuire,

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	113,00	x	1.000,00	=	113.000,00
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 113.000,00
----------------------------------------------------------	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 113.000,00
---------------------------------------------------------------------------------------	---------------------

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA MAGENTA 87

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO C

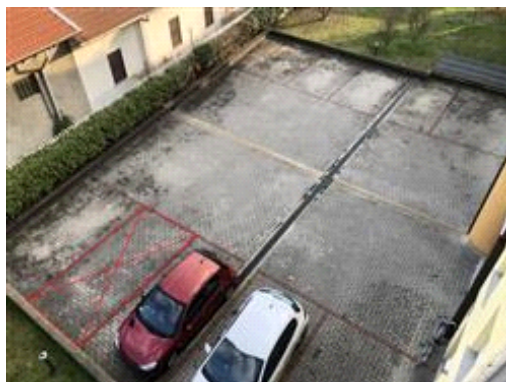
posto auto a BUSTO ARSIZIO VIA MAGENTA 87, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)

POSTO AUTO SCOPERTO SITO AL PIAN TERRENO DI PALAZZINA PLURIFAMILIARE

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

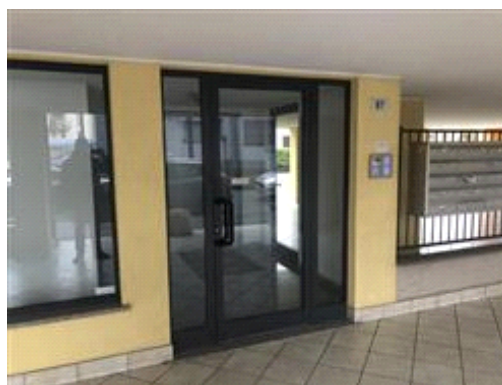
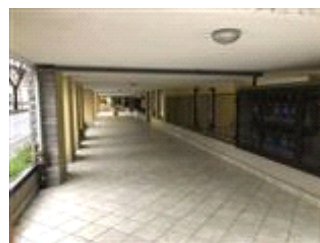
- foglio 7 particella 8218 sub. 32 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita 39,66 Euro, indirizzo catastale: VIA MAGENTA 87, piano: T, intestato a IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO S.R.L., derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/01/2019 protocollo n. VA0009349 in atti dal 18/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 5272.1/2019)





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 5 KM

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

autostrada distante 10 KM

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



impianti tecnici:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

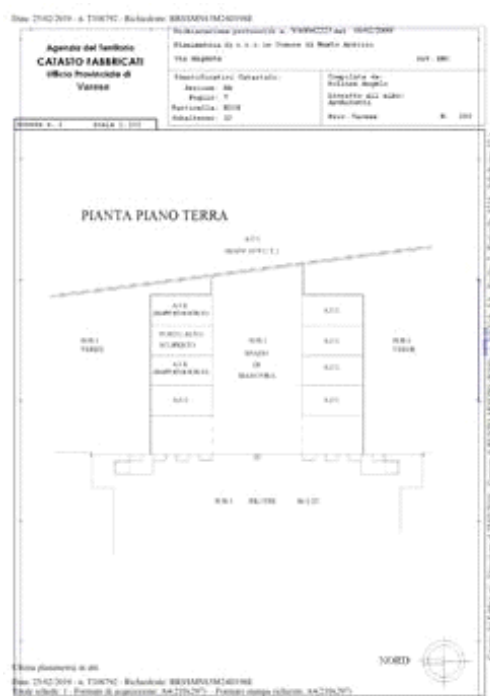
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

POSTO AUTO SCOPERTO SITO AL PIAN TERRENO DI PALAZZINA PLURIFAMILIARE

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
POSTO AUTO	12,00	x	100 %	=	12,00
Totale:	12,00				12,00

**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: **7.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 7.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 7.000,00**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA MAGENTA 87

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO D

posto auto a BUSTO ARSIZIO VIA MAGENTA 87, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)
POSTO AUTO POSTO AL PIANO TERRENO DI PALAZZINA PLURIFAMILIARE

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 8212 sub. 33 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita 39,66 Euro, indirizzo catastale: VIA MAGENTA n. 87, piano: T, intestato a IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO S.R.L., derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/01/2019 protocollo n. VA0009350 in atti dal 18/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 5273.1/2019)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 5 KM

al di sopra della media 

autostrada distante 10 KM

al di sopra della media 

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:

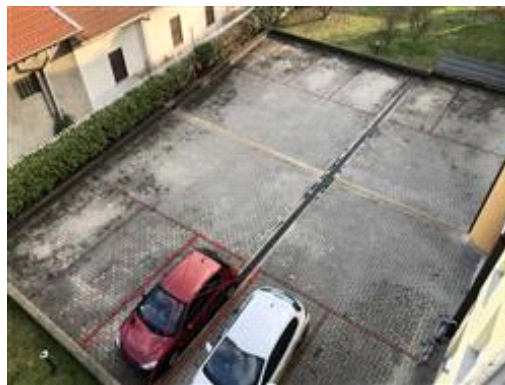
al di sotto della media 

servizi:

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

POSTO AUTO POSTO AL PIANO TERRENO DI PALAZZINA PLURIFAMILIARE

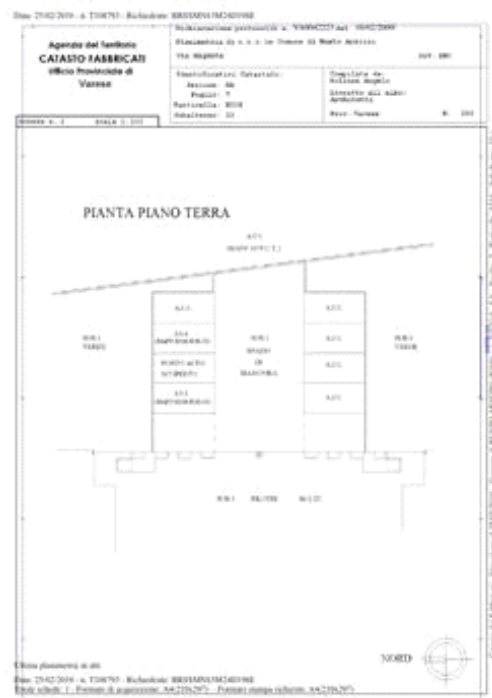


CONSISTENZA:

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
POSTO AUTO	12,00	x	100 %	=	12,00
Totale:	12,00				12,00



**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:	7.000,00
RIEPILOGO VALORI CORPO:	
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 7.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 7.000,00

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA MAGENTA 87

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO E



box singolo a BUSTO ARSIZIO VIA MAGENTA 87, della superficie commerciale di **31,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)
AUTORIMESSA SITA AL PIANO INTERRATO SU CORSELLO SCOPERTO DI PALAZZINA PLURIFAMILIARE

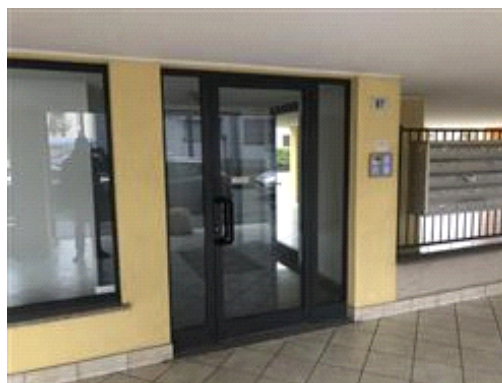
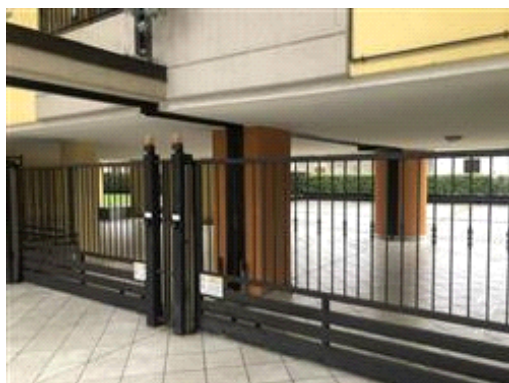
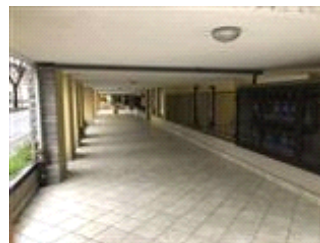
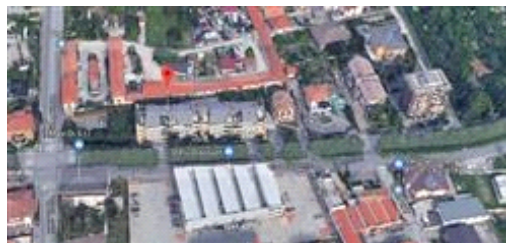
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INTERRATO, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 8212 sub. 40 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/6, classe 6, consistenza 29 mq, rendita 131,80 Euro, indirizzo catastale: VIA MAGENTA 87, piano: INTERRATO, intestato a IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO S.R.L., derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/01/2019 protocollo n. VA0009350 in atti dal 18/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 5273.1/2019)

Immobile ristrutturato nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 5 KM

al di sopra della media

autostrada distante 10 KM

al di sopra della media

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:

AUTORIMESSA SITA AL PIANO INTERRATO SU CORSELLO SCOPERTO DI PALAZZINA PLURIFAMILIARE

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	31,00	x	100 %	=	31,00
Totale:	31,00				31,00



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 MAGENTA 87

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO F

box singolo a BUSTO ARSIZIO VIA MAGENTA 87, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)
BOX AUTO SITO AL PIANO TERRENO DI PALAZZINA PLURIFAMILIARE

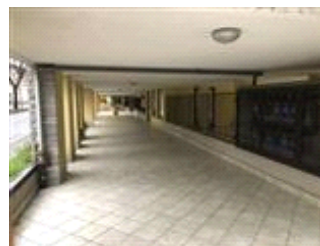
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INTERRATO, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 8218 sub. 49 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/6, classe 6, consistenza 16 mq, rendita 72,72 Euro, indirizzo catastale: VIA MAGENTA 87, piano: INTERRATO, intestato a IMPRESA EDILE MANCUSO SRL , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/01/2019 protocollo n. VA0009357 in atti dal 18/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 5280.1/2019)

Immobile ristrutturato nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





COLLEGAMENTI

aeroporto distante 5 KM

al di sopra della media 

autostrada distante 10 KM

al di sopra della media 

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:

BOX AUTO SITO AL PIANO TERRENO DI PALAZZINA PLURIFAMILIARE

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	18,00	x	100 %	=	18,00
Totale:	18,00				18,00

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 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**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA MAGENTA 87

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO G

box singolo a BUSTO ARSIZIO VIA MAGENTA 87, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)
BOX SINGOLO IN PALAZZINA PLURIFAMILIARE

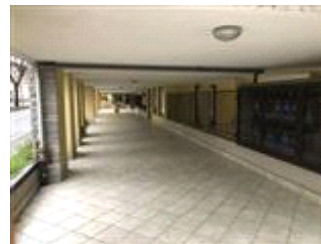
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INTERRATO, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 8212 sub. 53 (catasto fabbricati), sezione urbana sa, categoria C/6, classe 6, consistenza 16 mq, rendita 72,72 Euro, indirizzo catastale: VIA MAGENTA 87, piano: INTERRATO, intestato a IMPRESA EDILE MANCUSO SRL, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/01/2019 protocollo n. VA0009366 in atti dal 18/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 5289.1/2019)

Immobile ristrutturato nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





COLLEGAMENTI

aeroporto distante 5 KM

al di sopra della media

autostrada distante 10 KM

al di sopra della media

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:

BOX SINGOLO IN PALAZZINA PLURIFAMILIARE

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	18,00	x	100 %	=	18,00
Totale:	18,00				18,00



**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 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

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA MAGENTA 87

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO H



box singolo a BUSTO ARSIZIO VIA MAGENTA 87, della superficie commerciale di **23,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)
BOX AUTO SINGOLO IN PALAZZINA PLURIFAMILIARE

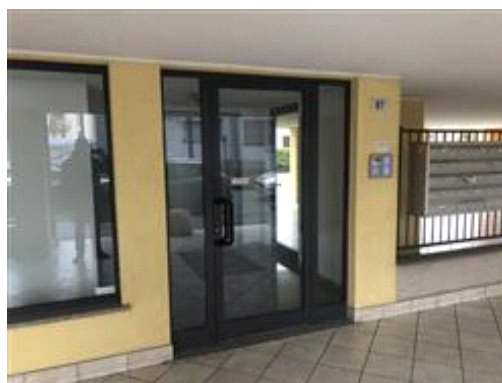
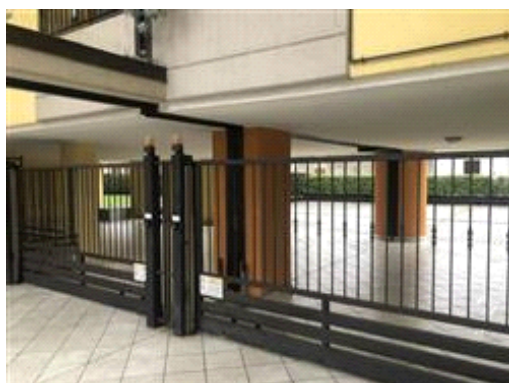
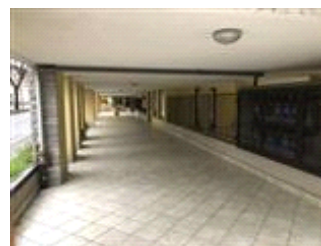
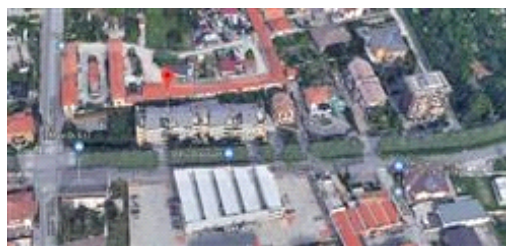
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INTERRATO, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 8212 sub. 60 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/6, classe 6, consistenza 21 mq, indirizzo catastale: VIA MAGENTA 87, piano: INTERRATO, intestato a IMPRESA EDILI MANCUSO SRL, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/01/2019 protocollo n. VA0009377 in atti dal 18/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 5300.1/2019)

Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 5 KM

al di sopra della media

autostrada distante 10 KM

al di sopra della media

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:

BOX AUTO SINGOLO IN PALAZZINA PLURIFAMILIARE

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 SINGOLO	23,00	x	100 %	=	23,00
Totale:	23,00				23,00

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 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**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA MAGENTA 87

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO I

box singolo a BUSTO ARSIZIO VIA MAGENTA 87, della superficie commerciale di **23,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)

BOX AUTO IN PALAZZINA PLURIFAMILIARE

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INTERRATO, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 8212 sub. 61 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/6, classe 6, consistenza 22 mq, rendita 99,99 Euro, indirizzo catastale: VIA MAGENTA 87, piano: INTERRATO , intestato a IMPRESA F.LLI MANCUSO SRL , derivante da VARIAZIONE



TOPONOMASTICA del 18/01/2019 protocollo n. VA0009378 in atti dal 18/01/2019
 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 5301.1/2019)

Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 5 KM

al di sopra della media

autostrada distante 10 KM

al di sopra della media

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:

BOX AUTO IN PALAZZINA PLURIFAMILIARE

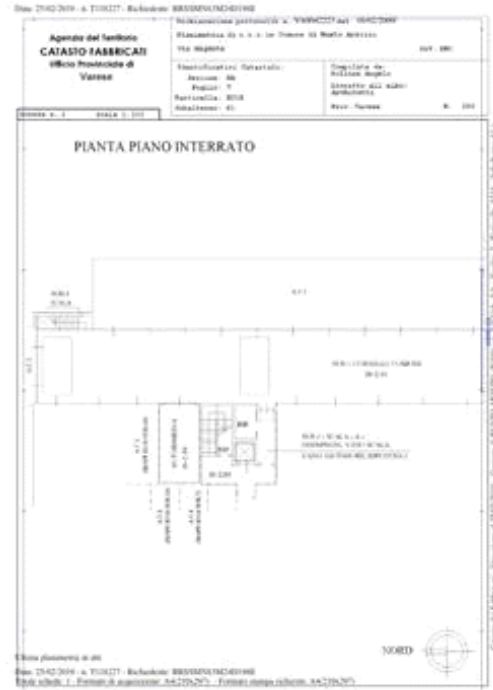
CONSISTENZA:



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
BOX SINGOLO	23,00	x	100 %	=	23,00
Totale:	23,00				23,00



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 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**



BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA MAGENTA 87

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO J

box doppio a BUSTO ARSIZIO VIA MAGENTA 87, della superficie commerciale di **44,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)
BOX AUTO DOPPIO IN PALAZZINA PLURIFAMILIARE, CON ANNESSO RIPOSTIGLIO

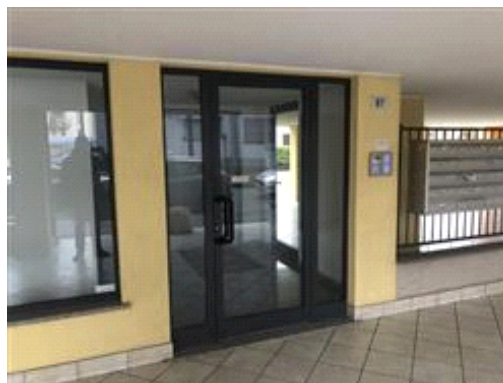
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INTERRATO , ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 8218 sub. 63 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/6, classe 6, consistenza 41 mq, rendita 186,64 Euro, indirizzo catastale: via magenta 87, piano: INTERRATA, intestato a IMPRESA EDILE MANCUSO SRL , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/01/2019 protocollo n. VA0009380 in atti dal 18/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 5303.1/2019)

Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 5 KM

autostrada distante 10 KM

al di sopra della media



al di sopra della media



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:

BOX AUTO DOPPIO IN PALAZZINA PLURIFAMILIARE, CON ANNESSO RIPOSTIGLIO

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 DOPPIO	44,00	x	100 %	=	44,00
Totale:	44,00				44,00



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 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: **15.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 15.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 15.000,00**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA MAGENTA 87

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO K

box doppio a BUSTO ARSIZIO VIA MAGENTA 87, della superficie commerciale di **45,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)
BOX DOPPIO IN PALAZZINA PLURIFAMILIARE CON RIPOSTIGLIO ANNESSO

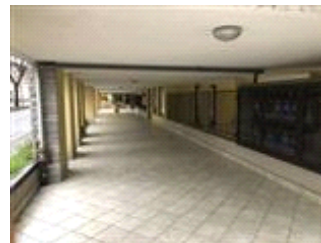
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INTERRATO, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 8218 sub. 64 (catasto fabbricati), sezione urbana sa, categoria C/6, classe 6, consistenza 41 mq, rendita 186,34 Euro, indirizzo catastale: VIA MAGENTA 87, piano: INTERRATO , intestato a IMPRESA EDILE MANCUSO SRL , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/01/2019 protocollo n. VA0009380 in atti dal 18/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 5303.1/2019)

Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





COLLEGAMENTI

aeroporto distante 5 KM

al di sopra della media

autostrada distante 10 KM

al di sopra della media

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:

BOX DOPPIO IN PALAZZINA PLURIFAMILIARE CON RIPOSTIGLIO ANNESSO

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 DOPPIO	45,00	x	100 %	=	45,00
Totale:	45,00				45,00



**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 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: **15.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 15.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 15.000,00**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA MAGENTA 87

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO L



box doppio a BUSTO ARSIZIO VIA MAGENTA 87, della superficie commerciale di **45,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)
BOX DOPPIO IN PALAZZINA PLURIFAMILIARE CON ANNESSO RIPOSTIGLIO

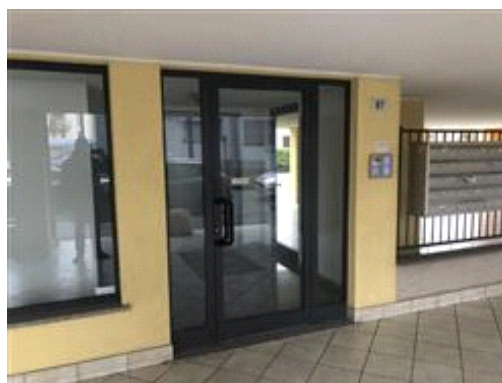
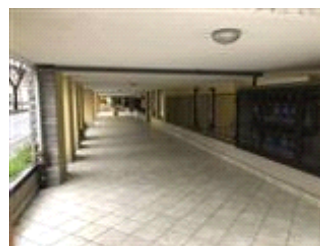
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INTERRATO, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 8218 sub. 65 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/6, classe 6, consistenza 41 mq, rendita 186,34 Euro, indirizzo catastale: VIA MAGENTA 87, piano: INTERRATO , intestato a IMPRESA EDILE MANCUSO SRL, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/01/2019 protocollo n. VA0009380 in atti dal 18/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 5303.1/2019)

Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 5 KM

al di sopra della media

autostrada distante 10 KM

al di sopra della media

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:

BOX DOPPIO IN PALAZZINA PLURIFAMILIARE CON ANNESSO RIPOSTIGLIO

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 DOPPIO	45,00	x	100 %	=	45,00
Totale:	45,00				45,00

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 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: **15.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 15.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 15.000,00**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA MAGENTA 87

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO M

box doppio a BUSTO ARSIZIO VIA MAGENTA 87, della superficie commerciale di **44,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)

BOX DOPPIO IN PALAZZINA PLURIFAMILIARE CON ANNESSO RIPOSTIGLIO

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INTERRATO, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 8218 sub. 66 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/6, classe 6, consistenza 41 mq, rendita 186,34 Euro, indirizzo catastale: VIA MAGENTA 87, piano: INTERRATO, intestato a IMPRESA EDILE MANCUSO SRL , derivante da VARIAZIONE

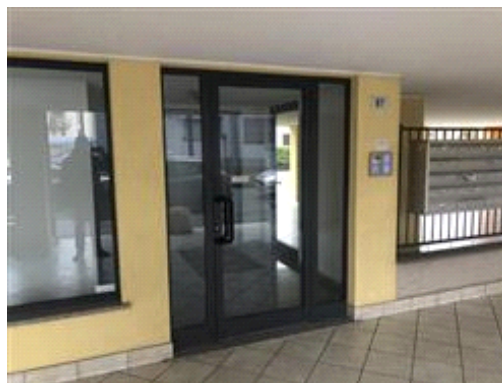
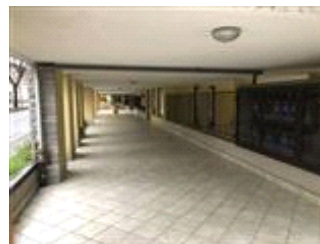


TOPONOMASTICA del 18/01/2019 protocollo n. VA0009380 in atti dal 18/01/2019
 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.5303.1/2019)

Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 5 KM

al di sopra della media

autostrada distante 10 KM

al di sopra della media

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:

BOX DOPPIO IN PALAZZINA PLURIFAMILIARE CON ANNESSO RIPOSTIGLIO

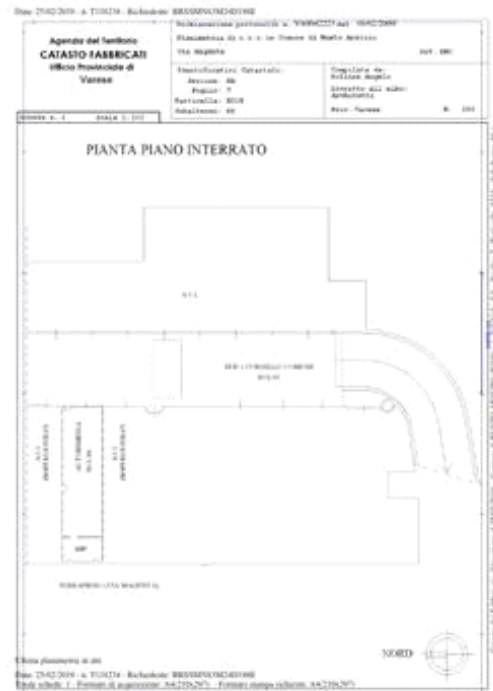
CONSISTENZA:



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 DOPPIO	44,00	x	100 %	=	44,00
Totale:	44,00				44,00



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 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: **15.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 15.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 15.000,00**



BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA MAGENTA 87

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO N

box doppio a BUSTO ARSIZIO VIA MAGENTA 87, della superficie commerciale di **45,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)
BOX DOPPIO IN PALAZZINA PLURIFAMILIARE CON ANNESSO RIPOSTIGLIO

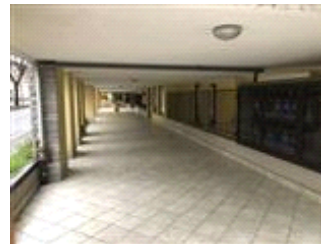
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INTERRATO, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 8218 sub. 67 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/6, classe 6+, consistenza 41 mq, rendita 186,34 Euro, indirizzo catastale: VIA MAGENTA 87, piano: INTERRATO, intestato a IMPRESA EDILE MANCUSO SRL , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/01/2019 protocollo n. VA0009380 in atti dal 18/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.5303.1/2019)

Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 5 KM

autostrada distante 10 KM

al di sopra della media



al di sopra della media



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:

BOX DOPPIO IN PALAZZINA PLURIFAMILIARE CON ANNESSO RIPOSTIGLIO

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 DOPPIO	45,00	x	100 %	=	45,00
Totale:	45,00				45,00



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 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: **15.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 15.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 15.000,00**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA MAGENTA 87

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO O

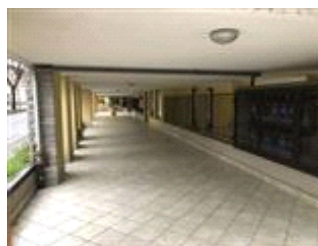
box singolo a BUSTO ARSIZIO VIA MAGENTA 87, della superficie commerciale di **23,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)
BOX SINGOLO IN PALAZZINA PLURIFAMILIARE

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 8218 sub. 69 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/6, classe 6, consistenza 21 mq, rendita 95,44 Euro, indirizzo catastale: VIA MAGENTA 87, piano: INTERRATO, intestato a IMPRESA EDILE MANCUSO SRL , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/01/2019 protocollo n. VA0009380 in atti dal 18/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.5303.1/2019)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





COLLEGAMENTI

aeroporto distante 5 KM

al di sopra della media



autostrada distante 10 KM

al di sopra della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

BOX SINGOLO IN PALAZZINA PLURIFAMILIARE

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
BOX SINGOLO	23,00	x	100 %	=	23,00
Totale:	23,00				23,00



**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 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**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA MAGENTA 87

CANTINA

DI CUI AL PUNTO P



cantina a BUSTO ARSIZIO VIA MAGENTA 87, della superficie commerciale di **6,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)

CANTINA POSTA AL PIANO INTERRATO DI PALAZZINA PLUFIRAMIGLIARE

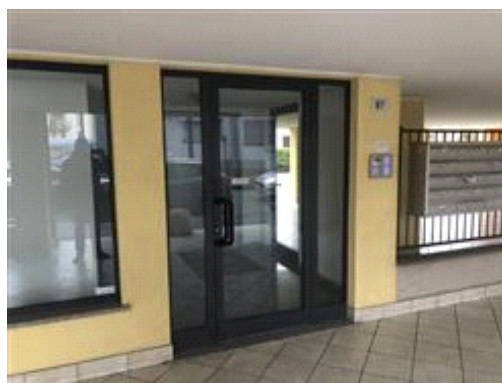
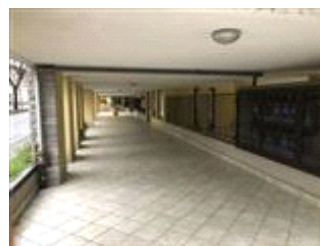
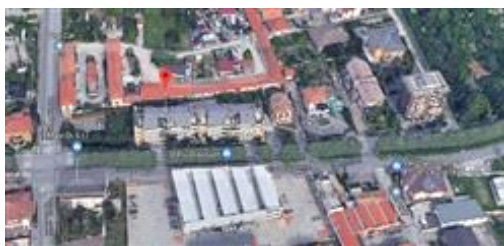
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INTERRATO, scala B, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 8218 sub. 73 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/2, classe 6, consistenza 5 mq, rendita 14,98 Euro, indirizzo catastale: VIA MAGENTA 87, piano: INTERRATO, intestato a IMPRESA EDILE MANCUSO SRL , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/01/2019 protocollo n. VA0009380 in atti dal 18/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.5303.1/2019)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 5 KM

al di sopra della media

autostrada distante 10 KM

al di sopra della media

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:

CANTINA POSTA AL PIANO INTERRATO DI PALAZZINA PLUFIRAMIGLIARE

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 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: **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**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA MAGENTA 87

CANTINA

DI CUI AL PUNTO Q

cantina a BUSTO ARSIZIO VIA MAGENTA 87, della superficie commerciale di **6,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)

CANTINA POSTA AL PIANO INTERRATO DI PALAZZINA PLUFIRAMILIARE

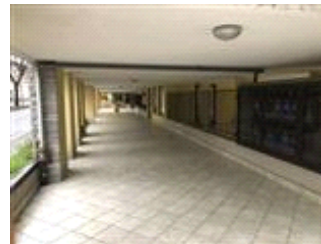
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, scala B, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 8218 sub. 76 (catasto fabbricati), sezione urbana sa, categoria C/2, classe 6, consistenza 5 mq, rendita 14,98 Euro, indirizzo catastale: Via magenta 87 , piano: Interrato , intestato a IMPRESA EDILE MANCUSO SRL , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/01/2019 protocollo n. VA0009380 in atti dal 18/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.5303.1/2019)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 5 KM

al di sopra della media 

autostrada distante 10 KM

al di sopra della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

al di sotto della media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

al di sotto della media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CANTINA POSTA AL PIANO INTERRATO DI PALAZZINA PLUFIRAMILIARE

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
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 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: **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**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA MAGENTA 87

CANTINA

DI CUI AL PUNTO R



cantina a BUSTO ARSIZIO VIA MAGENTA 87, della superficie commerciale di **7,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)
CANTINA POSTA AL PIANO INTERRATO DI PALAZZINA PLUFIRAMILIARE

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, scala B, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 8218 sub. 79 (catasto fabbricati), sezione urbana sa, categoria C/2, classe 6, consistenza 5 mq, rendita 14,98 Euro, indirizzo catastale: Via Magenta 87 , piano: Interrato, intestato a IMPRESA EDILE MANCUSO SRL , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/01/2019 protocollo n. VA0009380 in atti dal 18/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.5303.1/2019)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 5 KM

al di sopra della media

autostrada distante 10 KM

al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

al di sotto della media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

al di sotto della media

stato di manutenzione generale:

nella media



servizi:

al di sotto della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CANTINA POSTA AL PIANO INTERRATO DI PALAZZINA PLUFIRAMILIARE

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	7,00	x	100 %	=	7,00
Totale:	7,00				7,00

**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 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: **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**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA MAGENTA 87

CANTINA

DI CUI AL PUNTO S

cantina a BUSTO ARSIZIO VIA MAGENTA 87, della superficie commerciale di **5,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)

CANTINA POSTA AL PIANO INTERRATO DI PALAZZINA PLUFIRAMILIARE

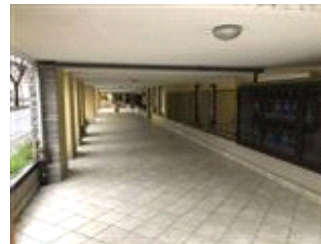
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, scala B, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 8218 sub. 80 (catasto fabbricati), sezione urbana sa, categoria C/2, classe 6, consistenza 5 mq, rendita 14,98 Euro, indirizzo catastale: Via Magenta 78, piano: Interrato , intestato a IMPRESA EDILE MANCUSO SRL , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/01/2019 protocollo n. VA0009380 in atti dal 18/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.5303.1/2019)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 5 KM

al di sopra della media 

autostrada distante 10 KM

al di sopra della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

al di sotto della media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

al di sotto della media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

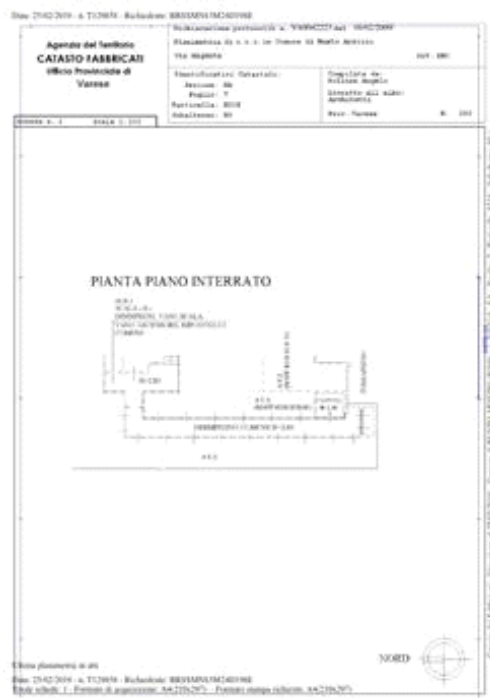
CANTINA POSTA AL PIANO INTERRATO DI PALAZZINA PLUFIRAMILIARE

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
Cantina	5,00	x	100 %	=	5,00
Totale:	5,00				5,00



**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 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:	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

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA MAGENTA 87

CANTINA

DI CUI AL PUNTO T



cantina a BUSTO ARSIZIO VIA MAGENTA 87, della superficie commerciale di **6,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)
CANTINA POSTA AL PIANO INTERRATO DI PALAZZINA PLUFIRAMILIARE

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, scala A, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 8218 sub. 82 (catasto fabbricati), sezione urbana sa, categoria C/2, classe 6, consistenza 5 mq, rendita 14,98 Euro, indirizzo catastale: Via Magenta 87, piano: Interrato, intestato a IMPRESA EDILE MANCUSO SRL , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/01/2019 protocollo n. VA0009380 in atti dal 18/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.5303.1/2019)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





COLLEGAMENTI

aeroporto distante 5 KM

al di sopra della media

autostrada distante 10 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:

CANTINA POSTA AL PIANO INTERRATO DI PALAZZINA PLUFIRAMILIARE

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 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: **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**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA MAGENTA 87

CANTINA

DI CUI AL PUNTO U

cantina a BUSTO ARSIZIO VIA MAGENTA 87, della superficie commerciale di **6,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)

CANTINA POSTA AL PIANO INTERRATO DI PALAZZINA PLUFIRAMILIARE

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, scala A, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 8218 sub. 86 (catasto fabbricati), sezione urbana sa, categoria C/2, classe 6, consistenza 5 mq, rendita 14,98 Euro, indirizzo catastale: Via Magenta 87, piano: Interrato, intestato a VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/01/2019 protocollo n. VA0009380 in atti dal 18/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.5303.1/2019), derivante da IMPRESA EDILE MANCUSO SRL

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





COLLEGAMENTI

aeroporto distante 5 KM

al di sopra della media

autostrada distante 10 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:

CANTINA POSTA AL PIANO INTERRATO DI PALAZZINA PLUFIRAMILIARE

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 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:	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

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA MAGENTA 87

CANTINA

DI CUI AL PUNTO V



cantina a BUSTO ARSIZIO VIA MAGENTA 87, della superficie commerciale di **6,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)

CANTINA POSTA AL PIANO INTERRATO DI PALAZZINA PLUFIRAMILIARE

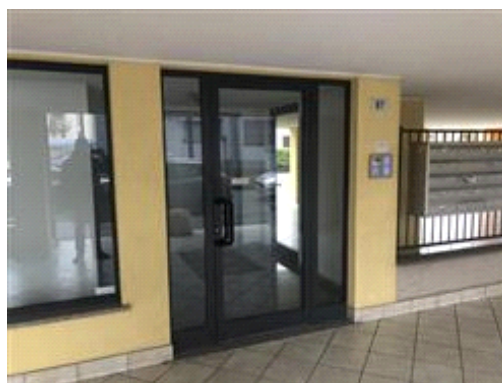
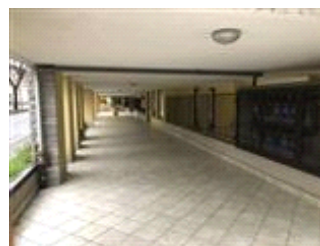
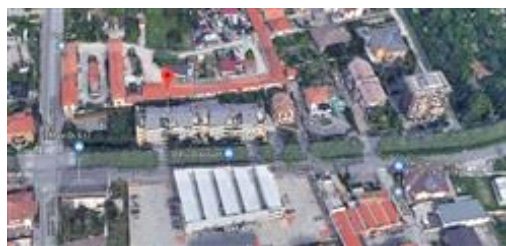
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, scala A, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 8218 sub. 88 (catasto fabbricati), sezione urbana sa, categoria C/2, classe 6, consistenza 5 mq, rendita 14,98 Euro, indirizzo catastale: Via Magenta 87, piano: Interrato, intestato a IMPRESA EDILE MANCUSO SRL , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/01/2019 protocollo n. VA0009380 in atti dal 18/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.5303.1/2019)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 5 KM

al di sopra della media

autostrada distante 10 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:

CANTINA POSTA AL PIANO INTERRATO DI PALAZZINA PLUFIRAMILIARE

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 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: **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 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	90,00	0,00	81.000,00	81.000,00
B	appartamento	113,00	0,00	113.000,00	113.000,00
C	posto auto	12,00	0,00	7.000,00	7.000,00
D	posto auto	12,00	0,00	7.000,00	7.000,00
E	box singolo	31,00	0,00	10.000,00	10.000,00
F	box singolo	18,00	0,00	10.000,00	10.000,00
G	box singolo	18,00	0,00	10.000,00	10.000,00
H	box singolo	23,00	0,00	10.000,00	10.000,00
I	box singolo	23,00	0,00	10.000,00	10.000,00
J	box doppio	44,00	0,00	15.000,00	15.000,00
K	box doppio	45,00	0,00	15.000,00	15.000,00
L	box doppio	45,00	0,00	15.000,00	15.000,00



M	box doppio	44,00	0,00	15.000,00	15.000,00
N	box doppio	45,00	0,00	15.000,00	15.000,00
O	box singolo	23,00	0,00	10.000,00	10.000,00
P	cantina	6,00	0,00	2.000,00	2.000,00
Q	cantina	6,00	0,00	2.000,00	2.000,00
R	cantina	7,00	0,00	2.000,00	2.000,00
S	cantina	5,00	0,00	2.000,00	2.000,00
T	cantina	6,00	0,00	2.000,00	2.000,00
U	cantina	6,00	0,00	2.000,00	2.000,00
V	cantina	6,00	0,00	2.000,00	2.000,00
				357.000,00 €	357.000,00 €

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: **€ 357.000,00**

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: **€ 357.000,00**

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: **€ 357.000,00**



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:	10,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 10.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 10.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 10.000,00
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:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Impresa Edile F.Ili 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

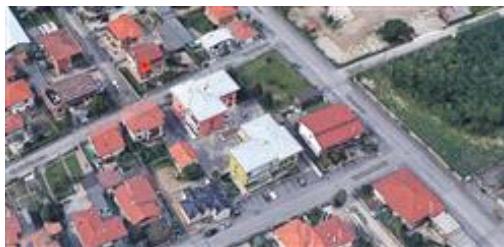
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano **INTERRATO**, ha un'altezza interna di 250. Identificazione catastale:

- 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 plurifamiliare. 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
Totale:	10,00				10,00



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 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
				10.000,00 €	10.000,00 €

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: **€ 10.000,00**



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:	€ 10.000,00
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:	€ 10.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - FALLIMENTARE 64/2019

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BUSTO ARSIZIO Via Quintino Sella 70, della superficie commerciale di **142,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)

Appartamento sito al piano secondo con cantina esposto su tre lati e composto da ampio salone, disimpegno, due servizi e due camere. Sono rpresenti inoltre due ampi balconi

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

- foglio 9 particella 31500 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana bu, categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 788,89 Euro, indirizzo catastale: Via Quintino Sella 70, piano: s1 - secondo , 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 1996.

B cantina a BUSTO ARSIZIO Via Quintino Sella 70, della superficie commerciale di **41,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)

Cantina sita al piano interrato

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

- foglio 9 particella 31500 sub. 27 (catasto fabbricati), sezione urbana bu, categoria C/2, classe 5, consistenza 41 mq, rendita 103,76 Euro, indirizzo catastale: Via Quintino Sella 70, piano: Interrato, intestato a IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO S.R.L., derivante da lotto: A; 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 1994.

C box singolo a BUSTO ARSIZIO Via Quintino Sella 70, della superficie commerciale di **28,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)

Box auto sito al piano interrato

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

- foglio 9 particella 31500 sub. 32 (catasto fabbricati), sezione urbana bu, categoria C/6, classe 5, consistenza 27 mq, rendita 104,58 Euro, indirizzo catastale: Via Quintino Sella , piano: Interrato, intestato a IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO S.R.L., derivante da lotto: A; 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 1994.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **211,00 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m²**



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 108.300,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 108.300,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 108.300,00
Data della valutazione:	27/02/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Mancuso Maurizio senza alcun titolo

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 22/11/2000 a firma di Notaio Barbagallo ai nn. 125126/8590 di repertorio, a favore di BANCA POPOLARE DI INTRA SCPA, contro IMPRESA EDILE F.LLI MANCUSO, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: LIRE 1.800.000.000.

Importo capitale: LIRE 900.000.000

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

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.lli 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. **99/1994** e successive varianti, intestata a Immobiliare Vima Srl , per lavori di Costruzione di n. 2 fabbricati condominiali per un totale di n. 24 appartamenti e n. 49 posti auto ad uso abitazione , presentata il 10/11/1994 con il n. 43297 di protocollo, rilasciata il 02/05/1996 con il n. 99/94 di protocollo, agibilità del 12/04/2002 con il n. 981 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:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza nello stato di fatto di una parete di divisione tra il soggiorno e la camera ricavata senza presentazione di regolare pratica edile (normativa di riferimento: 78/2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Cila per modifica opere interne

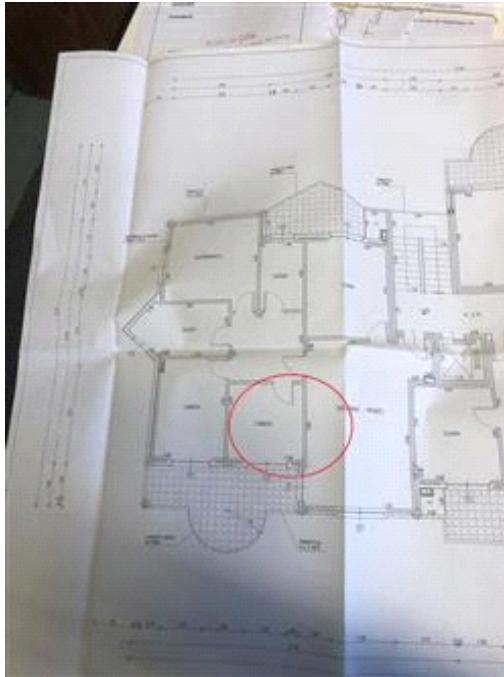
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione:

- Cila per opere eseguite - sanzione : €1.000,00
- Costi tecnico per pratica edile e rifacimento schede: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi





Stato autorizzato



Scheda errata

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Vedi catastale (normativa di riferimento: testo unico)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Cila per opere interne

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

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

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA QUINTINO SELLA 70

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BUSTO ARSIZIO Via Quintino Sella 70, della superficie commerciale di **142,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)

Appartamento sito al piano secondo con cantina esposto su tre lati e composto da ampio salone, disimpegno, due servizi e due camere. Sono rpresenti inoltre due ampi balconi

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

- foglio 9 particella 31500 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana bu, categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 788,89 Euro, indirizzo catastale: Via Quintino Sella 70, piano: s1 - secondo , 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 1996.

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 ★★☆☆☆☆

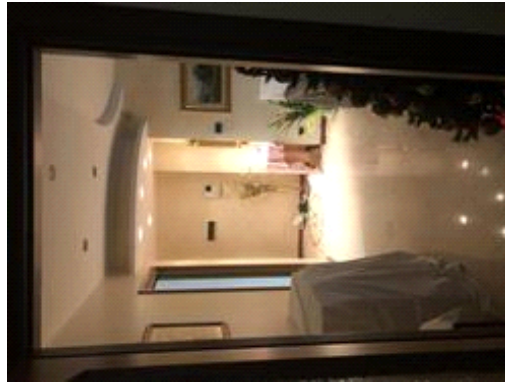
servizi:

nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento sito al piano secondo con cantina esposto su tre lati e composto da ampio salone, disimpegno, due servizi e due camere. Sono rpresenti inoltre due ampi balconi



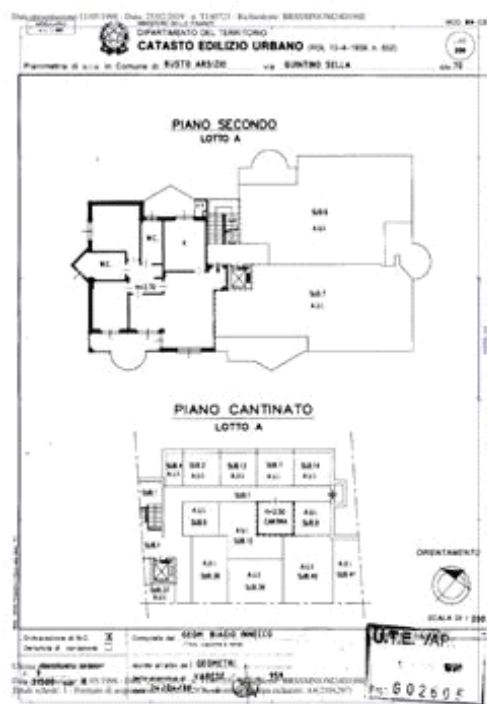


CONSISTENZA:

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
Appartamento + Cantina	142,00	x	100 %	=	142,00
Totale:	142,00				142,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/09/2018

Fonte di informazione: Agenzia delle entrate

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Via Quintino Sella

Superfici principali e secondarie: 142

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 90.000,00 pari a 633,80 Euro/mq

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 €1.150,00.

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 €650,00 al mq sia il prezzo più equo da attribuire.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	142,00	x	650,00	=	92.300,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 92.300,00
----------------------------------------------------------	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 92.300,00
---------------------------------------------------------------------------------------	--------------------

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA QUINTINO SELLA 70

CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

cantina a BUSTO ARSIZIO Via Quintino Sella 70, della superficie commerciale di **41,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)

Cantina sita al piano interrato

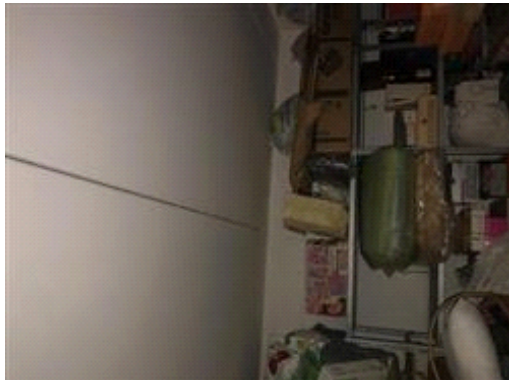
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 31500 sub. 27 (catasto fabbricati), sezione urbana bu, categoria C/2, classe



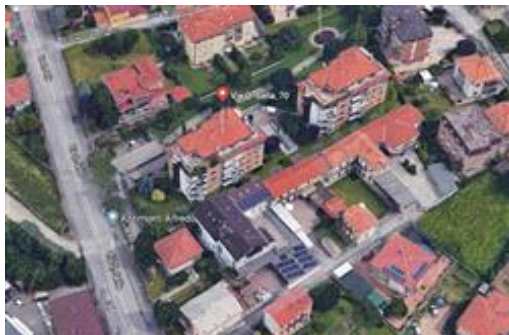
5, consistenza 41 mq, rendita 103,76 Euro, indirizzo catastale: Via Quintino Sella 70, piano: Interrato, intestato a IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO S.R.L., derivante da lotto: A; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1994.



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:

al di sotto della media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Cantina sita al piano interrato - accesso SOLO ED ESCLUSIVAMENTE attraverso il box auto adiacente e di proprietà

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
Cantina	41,00	x	100 %	=	41,00
Totale:	41,00				41,00



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, ma vista la dimensione particolare, sarà valutata €4.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 4.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 4.000,00



BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA QUINTINO SELLA 70

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO C

box singolo a BUSTO ARSIZIO Via Quintino Sella 70, della superficie commerciale di **28,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)

Box auto sito al piano interrato

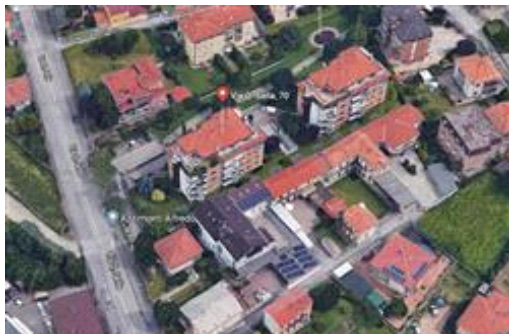
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 31500 sub. 32 (catasto fabbricati), sezione urbana bu, categoria C/6, classe 5, consistenza 27 mq, rendita 104,58 Euro, indirizzo catastale: Via Quintino Sella , piano: Interrato, intestato a IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO S.R.L., derivante da lotto: A; 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 1994.

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:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆

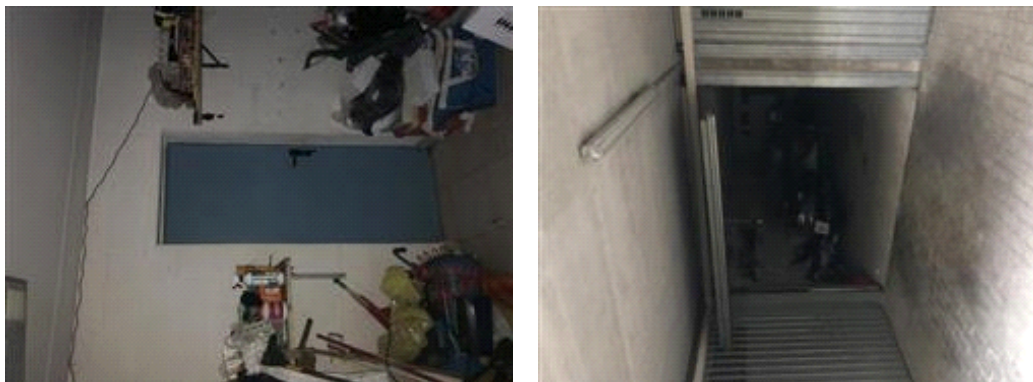
servizi:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box auto sito al piano interrato





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	28,00	x	100 %	=	28,00
Totale:	28,00				28,00



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: **15.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 15.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 15.000,00**

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	appartamento	142,00	0,00	92.300,00	92.300,00
B	cantina	41,00	0,00	4.000,00	4.000,00
C	box singolo	28,00	0,00	15.000,00	15.000,00
				111.300,00 €	111.300,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 108.300,00**



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:	€ 108.300,00
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:	€ 108.300,00



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - FALLIMENTARE 64/2019

LOTTO 6**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **box singolo** a BUSTO ARSIZIO Via Misurina , della superficie commerciale di **19,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)

Box Auto Singolo in contesto residenziale

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

- foglio 9 particella 30089 sub. 46 (catasto fabbricati), sezione urbana bu, categoria C/6, classe 6, consistenza 19 mq, rendita 86,35 Euro, indirizzo catastale: Via Misurina , 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 1996.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	19,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 10.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 10.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 10.000,00
Data della valutazione:	27/02/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Mancuso Giuseppe senza alcun titolo

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:	€ 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 S.R.L. 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. 9/98** e successive varianti, intestata a Immobiliare Vima Srl , per lavori di Costruzione di edificio condominiale del tipo residenziale con autorimesse, presentata il 22/01/1998 con il n. 3045 di protocollo, rilasciata il 09/01/1999 con il n. 9/98 di protocollo, agibilità del 16/07/2001 con il n. 9/98 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**.

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

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA MISURINA

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a BUSTO ARSIZIO Via Misurina , della superficie commerciale di **19,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)
Box Auto Singolo in contesto residenziale

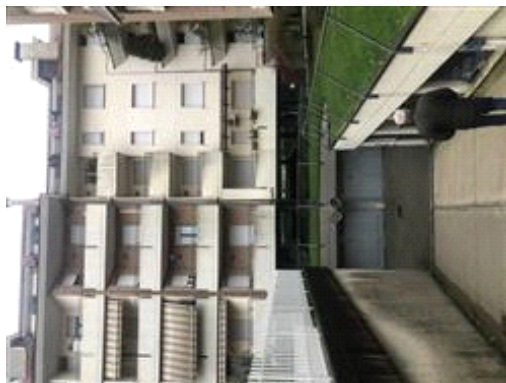
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 30089 sub. 46 (catasto fabbricati), sezione urbana bu, categoria C/6, classe 6, consistenza 19 mq, rendita 86,35 Euro, indirizzo catastale: Via Misurina , 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 1996.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale 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:

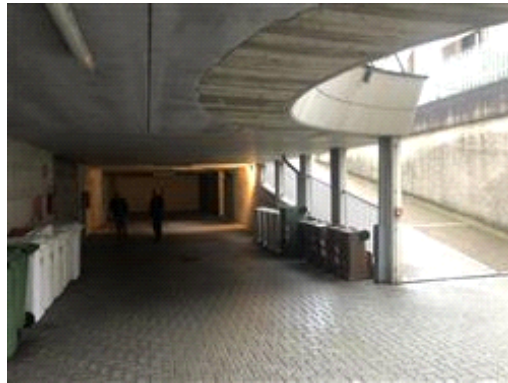
nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box Auto Singolo in contesto 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	19,00	x	100 %	=	19,00
Totale:	19,00				19,00





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

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Milano 2, 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	19,00	0,00	10.000,00	10.000,00
				10.000,00 €	10.000,00 €

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: **€ 10.000,00**

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: **€ 10.000,00**

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: **€ 10.000,00**



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.Ili 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 Edile 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 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	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**



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

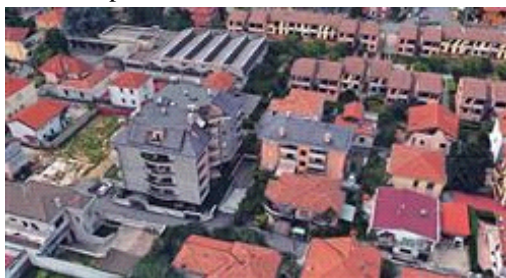
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INTERRATO , scala b, ha un'altezza interna di 2.65. Identificazione catastale:

- 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

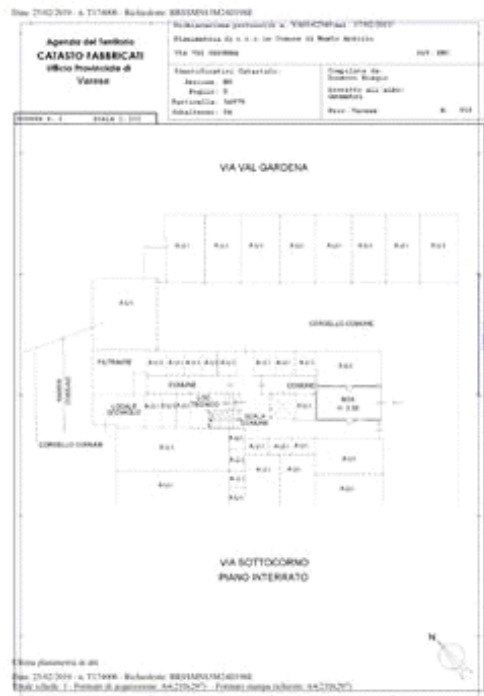


CONSISTENZA:

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**



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - FALLIMENTARE 64/2019

LOTTO 9**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a BUSTO ARSIZIO Via Strapera 7, della superficie commerciale di **105,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)

Appartamento sito al piano terreno di palazzina plurifamiliare, composto da ingresso, sala, disimpegno, cucina, 2 bagni e due camere da letto. E' compresa nella proprietà un'area esterna ed una cantina di circa 5 mq

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

- foglio 2 particella 8351 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana sa, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 667,52 Euro, indirizzo catastale: VIA STRAPERÀ n. 7, piano: Terra, intestato a IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO S.R.L., derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/11/2017 protocollo n. VA0149854 in atti dal 27/11/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 37492.1/2017)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

B box singolo a BUSTO ARSIZIO Via Strapera 7, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)

Box Singolo in contesto residenziale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 8351 sub. 14 (catasto fabbricati), sezione urbana sa, categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq, rendita 68,17 Euro, indirizzo catastale: Via Strapera n. 7 , piano: Interrato , intestato a IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO S.R.L., derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/11/2017 protocollo n. VA0149869 in atti dal 27/11/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 37501.1/2017)

C box singolo a BUSTO ARSIZIO Via Strapera 7, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)

Box singolo in contesto di palazzina plurifamiliare

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato , ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 8351 sub. 15 (catasto fabbricati), sezione urbana sa, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Strapera 7 , piano: Interrato , intestato a Impresa edile fratelli mancuso srl , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/11/2017 protocollo n. VA0149870 in atti dal 27/11/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 37502.1/2017)

D box singolo a BUSTO ARSIZIO Via Strapera 7, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)

Box singolo in contesto di palazzina plurifamiliare

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato , ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 8351 sub. 20 (catasto fabbricati), sezione urbana sa, categoria C/6, classe 6, consistenza 18 mq, rendita 81,81 Euro, indirizzo catastale: Via Strapera 7, piano: Interrato , intestato a Impresa Edile Fratelli Mancuso Srl , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/11/2017 protocollo n. VA0149870 in atti dal 27/11/2017



VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 37502.1/2017)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	162,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 161.250,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 161.250,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 161.250,00
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 23/09/2008 a firma di NITAIÒ BARBAGALLO ai nn. 132614/14034 di repertorio, a favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A., contro IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO S.R.L., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 2.400.000,00.

Importo capitale: 1.600.000,00.

Durata ipoteca: 18 ANNI

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

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

IMPRESA EDILI FRATELLI 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. **182/05**, intestata a IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO , per lavori di NUOVI EDIFICIO RESIDENZIALE, presentata il 06/06/2007 con il n. 33084 di protocollo, rilasciata il 17/01/2008 con il n. 182/05 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Agibilità non rilasciata in quanto mancante del collaudo dell'allacciamento alla fognatura comunale - data comunicazione 30.05.2012

Dia N. **94/2012**, intestata a Impresa Edile Fratelli Mancuso Srl , per lavori di Modifica cancello carraio, lievi modifiche interne, lievi modifiche alle aperture , presentata il 14/05/2012 con il n. 28086 di protocollo, rilasciata il 19/12/2012 con il n. 0076837 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:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA STRAPERÀ 7

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BUSTO ARSIZIO Via Strapera 7, della superficie commerciale di **105,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)

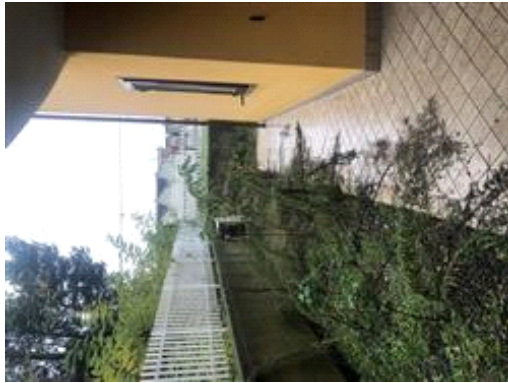
Appartamento sito al piano terreno di palazzina plurifamiliare, composto da ingresso, sala, disimpegno, cucina, 2 bagni e due camere da letto. E' compresa nella proprietà un'area esterna ed una cantina di circa 5 mq

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

- foglio 2 particella 8351 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana sa, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 667,52 Euro, indirizzo catastale: VIA STRAPERÀ n. 7, piano: Terra, intestato a IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO S.R.L., derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/11/2017 protocollo n. VA0149854 in atti dal 27/11/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 37492.1/2017)

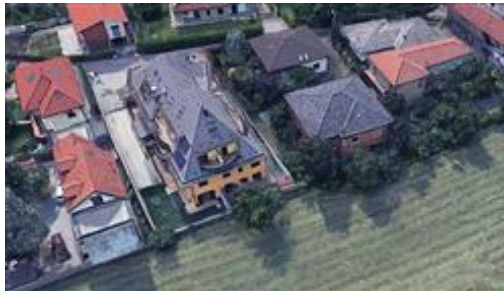
L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale 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:

buono

esposizione:

buono

luminosità:

al di sopra della media

panoramicità:

buono

impianti tecnici:

al di sopra della media

stato di manutenzione generale:

buono

servizi:

nella media



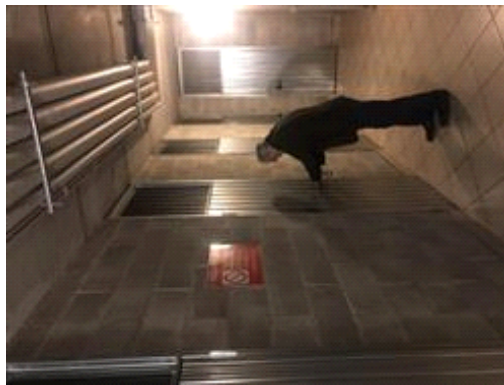
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento sito al piano terreno di palazzina plurifamiliare, composto da ingresso, sala, disimpegno, cucina, 2 bagni e due camere da letto. E' compresa nella proprietà un'area esterna ed una cantina di circa 5 mq

Le finiture sono di buona qualità, con pavimenti di stile ricercato così come le pitture eseguite sulle pareti. I serramenti esterni sono in legno, così come le porte interne che presentano dei particolari architettonici che ne risaltano la manifattura.

Sono presenti due bagni, entrambi con piatto doccia e sanitari sospesi.

Il riscaldamento di tipo centralizzato con contocalorie esterno. E' presente inoltre una zona esterna a giardino di comodo utilizzo.



Cantina

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Appartamento e cantina	105,00	x	100 %	=	105,00
Totale:	105,00				105,00





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 €920,00 ed €1.150,00.

Il sottoscritto, in totale buona fede e senza nessuna costrizione, vista la situazione dell'immobile, lo stato conservativo, e la qualità delle finiture interne, dichiara che €1.250,00 al mq sia il prezzo più equo da attribuire.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 105,00 x 1.250,00 = **131.250,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 131.250,00



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 131.250,00

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA STRAPERÀ 7

BOX SINGOLO

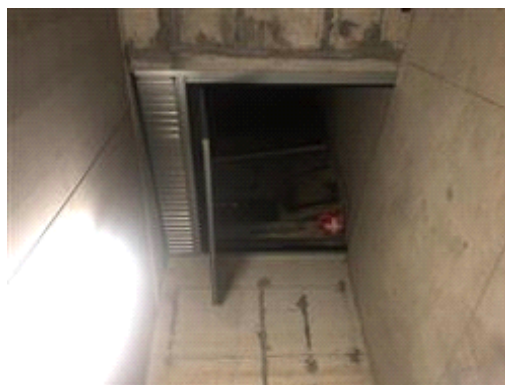
DI CUI AL PUNTO B

box singolo a BUSTO ARSIZIO Via Strapera 7, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)

Box Singolo in contesto residenziale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 8351 sub. 14 (catasto fabbricati), sezione urbana sa, categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq, rendita 68,17 Euro, indirizzo catastale: Via Strapera n. 7 , piano: Interrato , intestato a IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO S.R.L., derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/11/2017 protocollo n. VA0149869 in atti dal 27/11/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 37501.1/2017)



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale 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	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

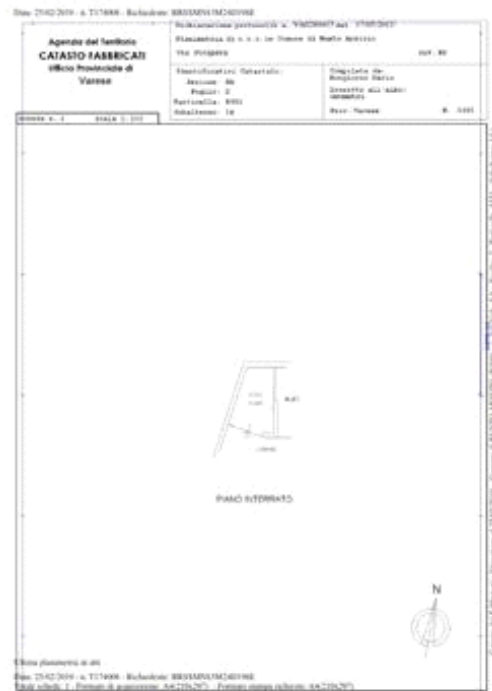
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box Singolo in contesto 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 Singolo	20,00	x	100 %	=	20,00
Totale:	20,00				20,00



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 STRAPERÀ 7

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO C

box singolo a BUSTO ARSIZIO Via Straperà 7, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)

Box singolo in contesto di palazzina plurifamiliare

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato , ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 8351 sub. 15 (catasto fabbricati), sezione urbana sa, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Straperà 7 , piano: Interrato , intestato a Impresa edile fratelli mancuso srl , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/11/2017 protocollo n. VA0149870 in atti dal 27/11/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 37502.1/2017)



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale 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 singolo in contesto di palazzina plurifamiliare. Allo stato del sopralluogo risultava essere occupato da materiale edile dell'impeesa Edile Mancuso.

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
Box Auto	17,00	x	100 %	=	17,00
Totale:	17,00				17,00



**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 STRAPERÀ 7

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO D

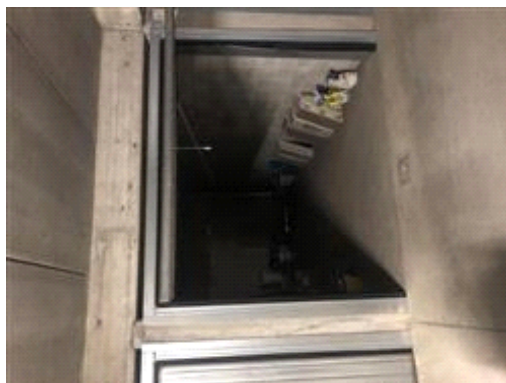


box singolo a BUSTO ARSIZIO Via Strapera 7, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)

Box singolo in contesto di palazzina plurifamiliare

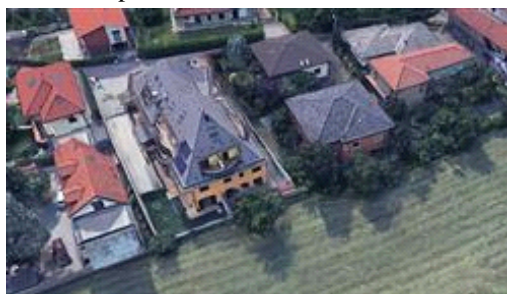
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato , ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 8351 sub. 20 (catasto fabbricati), sezione urbana sa, categoria C/6, classe 6, consistenza 18 mq, rendita 81,81 Euro, indirizzo catastale: Via Strapera 7, piano: Interrato , intestato a Impresa Edile Fratelli Mancuso Srl , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/11/2017 protocollo n. VA0149870 in atti dal 27/11/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 37502.1/2017)



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale 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:



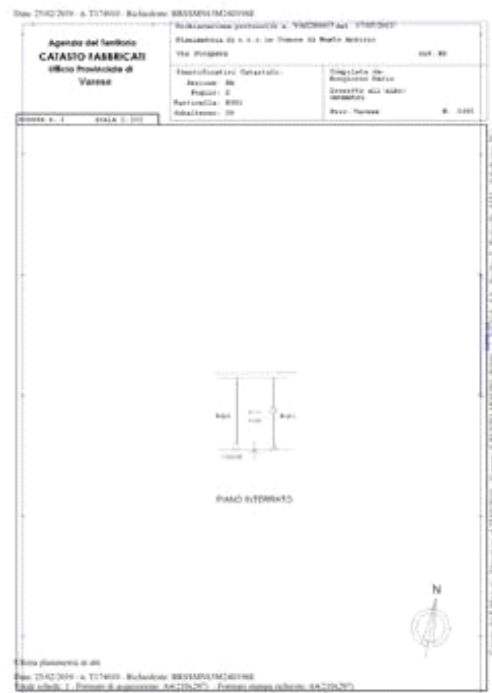
Box singolo in contesto di palazzina plurifamiliare. Al momento del sopralluogo, il box risultava essere occupato da materiale dell'Impresa Edile Fratelli mancuso Srl

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
Box Singolo	20,00	x	100 %	=	20,00
Totale:	20,00				20,00



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

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	105,00	0,00	131.250,00	131.250,00
B	box singolo	20,00	0,00	10.000,00	10.000,00
C	box singolo	17,00	0,00	10.000,00	10.000,00
D	box singolo	20,00	0,00	10.000,00	10.000,00
				161.250,00 €	161.250,00 €

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: **€ 161.250,00**

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: **€ 161.250,00**

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 **€ 0,00**



l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):	
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:	€ 161.250,00



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - FALLIMENTARE 64/2019

LOTTO 10

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A cantina a BUSTO ARSIZIO Corso Italia 54, della superficie commerciale di **258,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)

Cantina sita al piano interrato di immobile misto residenziale/artigianale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato / Terra, ha un'altezza interna di 3.20. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 6079 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana bu, categoria C/2, classe 4, consistenza 195 mq, rendita 422,98 Euro, indirizzo catastale: Corso Italia n. 54 , piano: Terra/interrato , intestato a IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO S.R.L, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	258,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 15.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 15.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 15.000,00
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 **volontaria**, stipulata il 21/09/2009 a firma di Notaio Barbagallo ai nn. 133430/14594 di repertorio, a favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A., contro IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO S.R.L., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.600.000,00.

Importo capitale: 800.000,00.

Durata ipoteca: 16 anni

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

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO S.R.L. con sede in BUSTO ARSIZIO 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. **183/06**, intestata a IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL , per lavori di RECUPERO ABITATIVO SOTTOTETTO E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA , presentata il 28/09/2006 con il n. 52406 di protocollo, rilasciata il 06/06/2008 con il n. 183/06 di protocollo, agibilità del 23/05/2013 con il n. 34749 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Al momento del sopralluogo, la proprietà non era in possesso delle chiavi per accedere all'interno dell'immobile. Essa dichiara che le schede catastali rispecchiano lo stato di fatto

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 BUSTO ARSIZIO CORSO ITALIA 54

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a BUSTO ARSIZIO Corso Italia 54, della superficie commerciale di **258,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)
Cantina sita al piano interrato di immobile misto residenziale/artigianale

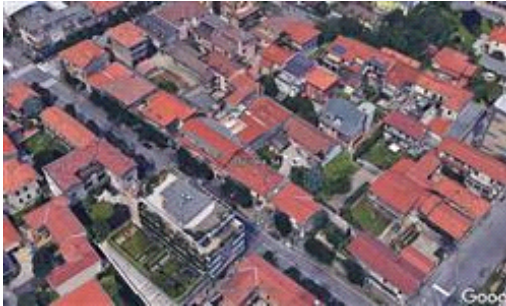
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato / Terra, ha un'altezza interna di 3.20. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 6079 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana bu, categoria C/2, classe 4, consistenza 195 mq, rendita 422,98 Euro, indirizzo catastale: Corso Italia n. 54 , piano: Terra/interrato , intestato a IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO S.R.L., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. 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 sotto della media

panoramicità:

al di sopra della media

impianti tecnici:

al di sotto della media

stato di manutenzione generale:

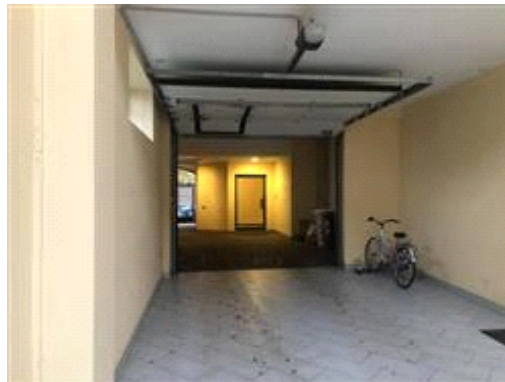
al di sopra della media

servizi:

al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Cantina sita al piano interrato di immobile misto residenziale/artigianale



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Cantina	258,00	x	100 %	=	258,00
Totale:	258,00				258,00





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 - Vista la metratura abbondante, si è pensato di valutare tale bene €15.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	15.000,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 15.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 15.000,00

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	cantina	258,00	0,00	15.000,00	15.000,00
				15.000,00 €	15.000,00 €

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: **€ 15.000,00**

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: **€ 15.000,00**

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: **€ 15.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - FALLIMENTARE 64/2019

LOTTO 11**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a BUSTO ARSIZIO Via Filippo Corridoni 14, della superficie commerciale di **154,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)
Appartamento disposto al piano primo comprensivo di locale caldaia comune e ingresso comune

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo / terra, ha un'altezza interna di 3.30. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 13807 sub. 22 (catasto fabbricati), sezione urbana bu, categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 728,20 Euro, indirizzo catastale: Via Filippo Corridoni 14, piano: terra - 1 , intestato a IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO S.R.L. con sede in BUSTO ARSIZIO, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- foglio 22 particella 13807 sub. 17 (catasto fabbricati), sezione urbana bu, categoria D/1, consistenza 0, rendita 44,42 Euro, indirizzo catastale: VIA FILIPPO CORRIDONI n. 14, piano: terra, intestato a Impresa edile fratello mancuso srl , derivante da VARIAZIONE del 01/07/1995 in atti dal 07/08/1998 MIGLIORE IDENTIFICAZIONE GRAFICAClass. P. F.1998 (n. 16661/1995)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1990 ristrutturato nel 2002.

B ufficio a BUSTO ARSIZIO Via Filippo Corridoni 14, della superficie commerciale di **176,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)
Immobile adibito ad ufficio a servizio della società Impresa Edile Fratelli Mancuso Srl

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2.70 / 4.00. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 13807 sub. 512 (catasto fabbricati), sezione urbana bu, categoria A/10, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 1.265,32 Euro, indirizzo catastale: VIA FILIPPO CORRIDONI n. 14, piano: terra, intestato a IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO S.R.L., derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/12/2018 protocollo n. VA0143992 in atti dal 31/12/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 48729.1/2018)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1990.

C ufficio a BUSTO ARSIZIO Via Filippo Corridoni 14, della superficie commerciale di **452,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)
Immobile adibito a uffici a servizio della società Impresa edile Fratelli Mancuso

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra/primo/interrato, ha un'altezza interna di 3/2.70/2.80. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 13807 sub. 515 (catasto fabbricati), sezione urbana bu, categoria D/8, consistenza 0, rendita 4.510,00 Euro, indirizzo catastale: Via Filippo Corridoni n. 14 , piano: Terreno , intestato a IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO S.R.L., derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/12/2018 protocollo n. VA0143992 in atti dal 31/12/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 48729.1/2018)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	782,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 522.400,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 522.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 522.400,00
Data della valutazione:	27/02/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Impresa Edile Fratelli Mancuso Srl in qualità di proprietario

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 10/02/2015 a firma di Notaio Barbagallo ai nn. 137507/17494 di repertorio, a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO S.C. A R.L., contro IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO S.R.L., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 840.000,00.

Importo capitale: 420.000,00.

Durata ipoteca: 7 anni 1 mese

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.

La formalità è riferita solamente a subalterni 17,506 e 22

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

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Impresa Edile Fratelli Mancuso srl per la quota di 1/1

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **59/2002**, intestata a Impresa Edile F.lli mancuso snc, per lavori di Ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso fabbricato esistente, presentata il 04/04/2002 con il n. 16661 di protocollo, rilasciata il 30/01/2003 con il n. 59/02 di protocollo, agibilità del 13/02/2004 con il n. 8977 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:

CRITICITÀ: MEDIA



Sono state rilevate le seguenti difformità: Diverse distribuzioni interne degli spazi. Diversi spazi esterni (normativa di riferimento: 78/2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso a costruire in sanatoria

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Permessi a costruire in sanatoria per difformità esterne ed interne: €10.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state unite più unità immobiliari e nello specifico i subalterni 22, 515 e 512. Nella parte posteriore dell'immobile, è stata costruita una scala di accesso al piano primo, senza nessun titolo edificatorio. (normativa di riferimento: testo unico)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Permessi a costruire in sanatoria, sanzioni: €10.000,00
- Tecnico : €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 5 mesi

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

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA FILIPPO CORRIDONI 14

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BUSTO ARSIZIO Via Filippo Corridoni 14, della superficie commerciale di **154,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)

Appartamento disposto al piano primo comprensivo di locale caldaia comune e ingresso comune

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo / terra, ha un'altezza interna di 3.30. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 13807 sub. 22 (catasto fabbricati), sezione urbana bu, categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 728,20 Euro, indirizzo catastale: Via Filippo Corridoni 14, piano: terra - 1 , intestato a IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO S.R.L. con sede in BUSTO ARSIZIO, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- foglio 22 particella 13807 sub. 17 (catasto fabbricati), sezione urbana bu, categoria D/1, consistenza 0, rendita 44,42 Euro, indirizzo catastale: VIA FILIPPO CORRIDONI n. 14, piano: terra, intestato a Impresa edile fratello mancuso srl , derivante da VARIAZIONE del 01/07/1995 in atti dal 07/08/1998 MIGLIORE IDENTIFICAZIONE GRAFICACCLASS. P. F.1998 (n. 16661/1995)

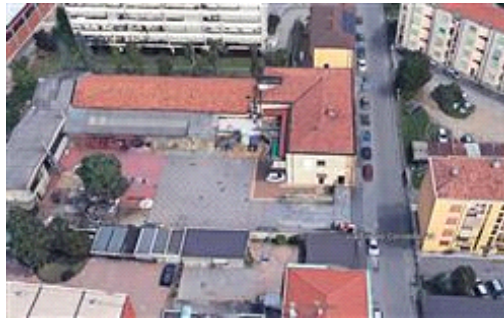
L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1990 ristrutturato nel 2002.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, 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.



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 disposto al piano primo comprensivo di locale caldaia comune e ingresso comune

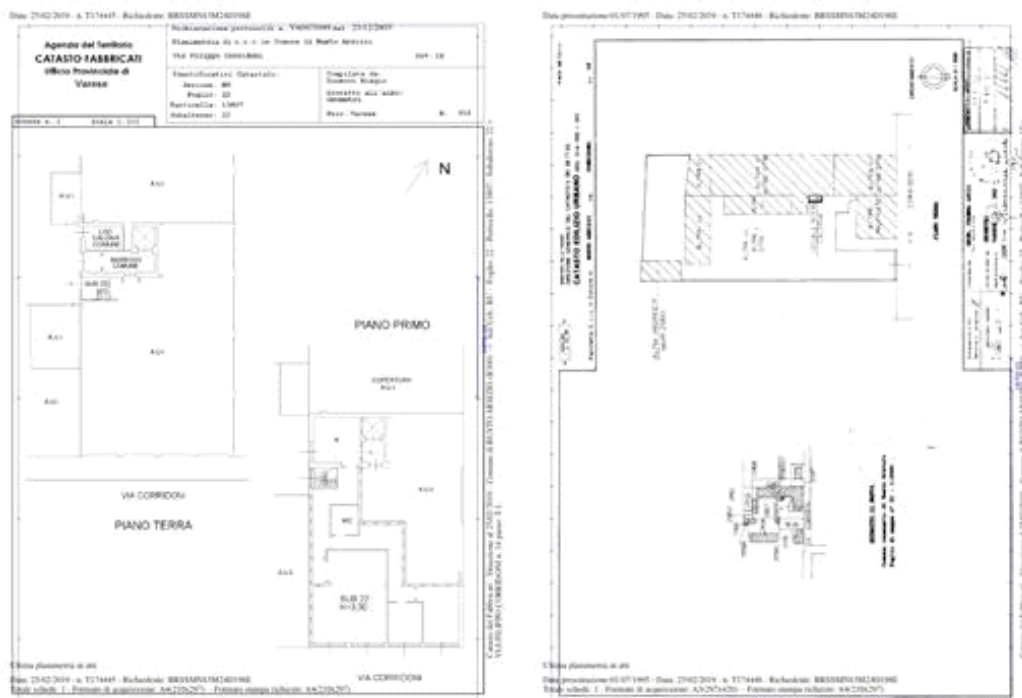
CONSISTENZA:

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
Appartamento	145,00	x	100 %	=	145,00
Locale caldaia	9,00	x	100 %	=	9,00
Totale:	154,00				154,00





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 €920,00 ed €1.150,00.

Il sottoscritto, in totale buona fede e senza nessuna costrizione, vista la situazione dell'immobile, lo stato conservativo, e la qualità delle finiture interne, dichiara che €700, 00 al mq sia il prezzo più equo da attribuire.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 154,00 x 700,00 = **107.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 107.800,00



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 107.800,00

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA FILIPPO CORRIDONI 14

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO B

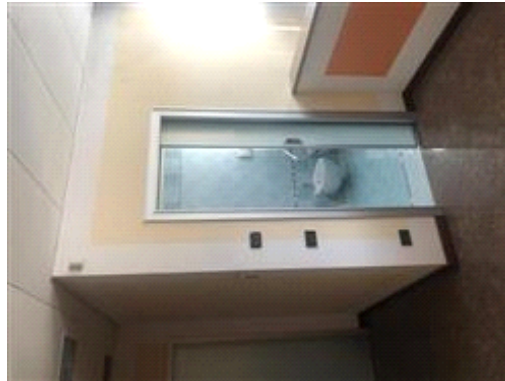
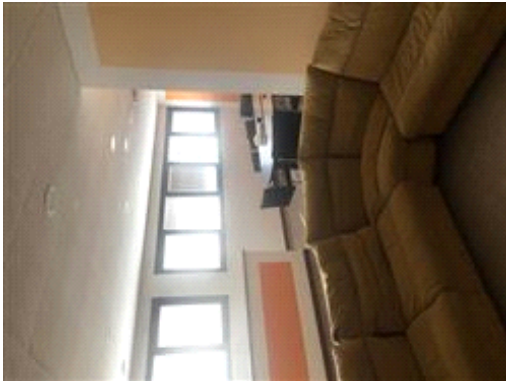
ufficio a BUSTO ARSIZIO Via Filippo Corridoni 14, della superficie commerciale di **176,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)

Immobile adibito ad ufficio a servizio della società Impresa Edile Fratelli Mancuso Srl

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2.70 / 4.00. Identificazione catastale:

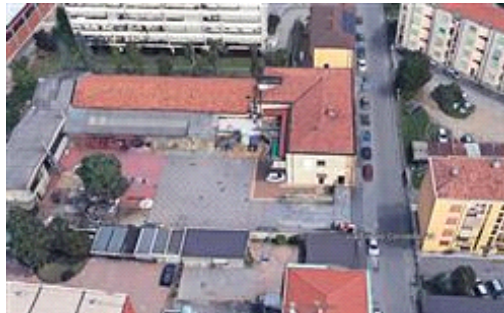
- foglio 22 particella 13807 sub. 512 (catasto fabbricati), sezione urbana bu, categoria A/10, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 1.265,32 Euro, indirizzo catastale: VIA FILIPPO CORRIDONI n. 14, piano: terra, intestato a IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO S.R.L., derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/12/2018 protocollo n. VA0143992 in atti dal 31/12/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 48729.1/2018)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1990.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, 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.



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:

Immobile adibito ad ufficio a servizio della società Impresa Edile Fratelli Mancuso Srl

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
Uffici	176,00	x	100 %	=	176,00
Totale:	176,00				176,00



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 €920,00 ed €1.150,00.

Il sottoscritto, in totale buona fede e senza nessuna costrizione, vista la situazione dell'immobile, lo stato conservativo, e la qualità delle finiture interne, dichiara che €700,00 al mq sia il prezzo più equo da attribuire.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	176,00	x	700,00	=	123.200,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 123.200,00
----------------------------------------------------------	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 123.200,00
---------------------------------------------------------------------------------------	---------------------

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA FILIPPO CORRIDONI 14

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO C

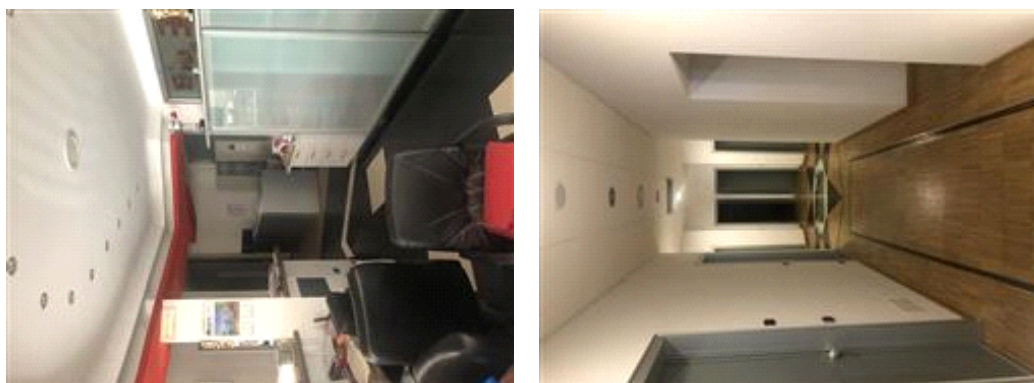
ufficio a BUSTO ARSIZIO Via Filippo Corridoni 14, della superficie commerciale di **452,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)
Immobile adibito a uffici a servizio della società Impresa edile Fratelli Mancuso

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra/primo/interrato, ha un'altezza interna di 3/2.70/2.80. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 13807 sub. 515 (catasto fabbricati), sezione urbana bu, categoria D/8, consistenza 0, rendita 4.510,00 Euro, indirizzo catastale: Via Filippo Corridoni n. 14 , piano: Terreno , intestato a IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO S.R.L., derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/12/2018 protocollo n. VA0143992 in atti dal 31/12/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 48729.1/2018)

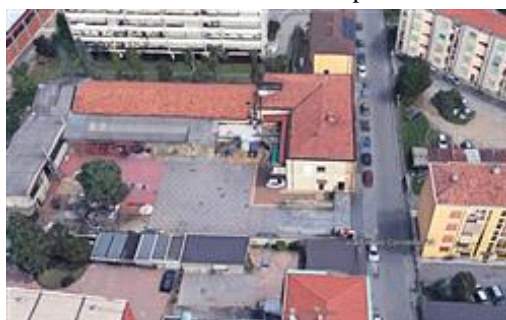
L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, 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.



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:

Immobile adibito a uffici a servizio della società Impresa edile Fratelli Mancuso

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
Uffici	452,00	x	100 %	=	452,00



Totale:	452,00	452,00
----------------	---------------	---------------



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 €920,00 ed €1.150,00.

Il sottoscritto, in totale buona fede e senza nessuna costrizione, vista la situazione dell'immobile, lo stato conservativo, e la qualità delle finiture interne, dichiara che €700,00 al mq sia il prezzo più equo da attribuire.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	452,00	x	700,00	=	316.400,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 316.400,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 316.400,00

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	154,00	0,00	107.800,00	107.800,00
B	ufficio	176,00	0,00	123.200,00	123.200,00
C	ufficio	452,00	0,00	316.400,00	316.400,00
				547.400,00 €	547.400,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 25.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 522.400,00**

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: **€ 522.400,00**

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: **€ 522.400,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - FALLIMENTARE 64/2019

LOTTO 12**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a SAMARATE VIA CASCINA TANGIT, della superficie commerciale di **100,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)
APPARTAMENTO SITO IN CORTE RUSTICA COMPOSTO DA LAVANDERIA, 2 CAMERE, BAGNO, CUCINA E SOGGIORNO

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 3.30. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1407 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 194,19 Euro, indirizzo catastale: VIA CASCINA TANGITT n. 250, piano: TERRA, 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 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

B appartamento a SAMARATE VIA CASCINA TANGIT, della superficie commerciale di **50,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)
APPARTAMENTO INSERITO IN UN CONTESTO DI CORTE COMPOSTO DA CAMERA, SOGGIORNO/CUCINA E SERVIZIO

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1407 sub. 503 (catasto fabbricati), sezione urbana ca, categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 121,37 Euro, indirizzo catastale: VIA CASCINA TANGITT n. 250, piano: terra, 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 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

C cantina a SAMARATE VIA CASCINA TANGIT, della superficie commerciale di **100,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)
RIPOSTIGLIO INSERITO IN CONTESTO DI CORTE TIPICA LOMBARDA.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1407 sub. 504 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria C/2, classe 5, consistenza 101 mq, rendita 125,19 Euro, indirizzo catastale: VIA CASCINA TANGITT n. 250, piano: TERRA, 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 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

D appartamento a SAMARATE VIA CASCINA TANGIT, della superficie commerciale di **85,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)
APPARTAMENTO INSERITO IN UN CONTESTO DI CLASSICA CORTE LOMBARDA, SITO AL PIANO PRIMO

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, ha un'altezza interna di 2.90. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1407 sub. 505 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 194,19 Euro, indirizzo catastale: VIA CASCINA TANGITT n. 250, piano: PRIMO, 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 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

E appartamento a SAMARATE VIA CASCINA TANGIT, della superficie commerciale di **50,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)
APPARTAMENTO SITO IN CORTE CLASSICA LOMBARDA SITO AL PIANO PRIMO

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO , ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1407 sub. 506 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 121,37 Euro, indirizzo catastale: VIA CASCINA TANGITT n. 250, piano: 1, 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 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

F appartamento a SAMARATE VIA CASCINA TANGIT, della superficie commerciale di **90,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)
APPARTAMENTO IN CORTE

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1407 sub. 507 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 194,19 Euro, indirizzo catastale: VIA CASCINA TANGITT n. 250, piano: PRIMO, intestato a IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO S.R.L. con sede in BUSTO ARSIZIO, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

G tettoia a SAMARATE VIA CASCINA TANGIT, della superficie commerciale di **7,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)
TETTOIA

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 2066 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria C/7, classe 5, consistenza 37 mq, rendita 40,13 Euro, indirizzo catastale: VIA CASCINA TANGITT n. 250, piano: TERRA, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

H appartamento a SAMARATE VIA CASCINA TANGIT, della superficie commerciale di **75,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)
APPARTAMENTO IN CORTE TIPICAMENTE LOMBRARDA SITO AL PIANO TERRENO

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 1407 particella 502 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 194,19 Euro, indirizzo catastale: VIA CASCINA TANGITT n. 250, piano: TERRA, intestato a IMPRESA MANCUSO SRL , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

I appartamento a SAMARATE VIA CASCINA TANGIT, della superficie commerciale di **75,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)
APPARTAMENTO SITO IN TIPICA CORTE LOMBARDA, COMPOSTO DA SOGGIORNO, DISIMPEGNO, DUE CAMERE E BAGNO

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2.70/3.3. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1407 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 194,19 Euro, indirizzo catastale: VIA CASCINA TANGITT n. 250, piano: terra, intestato a impresa edile fratelli mancuso srl , derivante da Inserimento in visura dei dati di superficie.



L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

J tettoia a SAMARATE VIA CASCINA TANGIT, della superficie commerciale di **3,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)
tettoia

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 2066 sub. 504 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria C/7, classe 5, consistenza 14 mq, rendita 15,18 Euro, indirizzo catastale: VIA CASCINA TANGITT n. 250, piano: TERRA, intestato a impresa edile fratelli mancuso srl , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

K cantina a SAMARATE VIA CASCINA TANGIT, della superficie commerciale di **32,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)
Ripostiglio inserito nella corte - Piano terra

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1407 sub. 508 (catasto fabbricati), sezione urbana ca, categoria C/2, classe 6, consistenza 25 mq, rendita 37,44 Euro, indirizzo catastale: VIA CASCINA TANGITT n. 250, piano: terra, intestato a Impresa edile fratelli mancuso srl , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	667,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 250.750,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 250.750,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 250.750,00
Data della valutazione:	27/02/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Sub 505 - EL OGRI MOHAMED - CF LGRMMM70A01Z3PLZ - Contratto stipulato il 15/03/2014 - importo canone €6.600,00 annui - durata dal 15/03/2014 al 14/03/2018

Piano terra - locato al sig. Habib Beji - cod. fiscale BJE HBB 59 L 23 Z 352 Z - CONTRATTO DEL 01.03.2005 - CANONE €3.600,00 ANNUI

Piano primo - locato al sig. Lofti Kalboussi - cod. fiscale KLB LTF 65 D 13 Z 352Q - CONTRATTO DEL 30/10/2015 - CANONE ANNUO €5.400,00



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**, stipulata il 26/10/2011 a firma di NOTAIO FUGAZZOLA ai nn. 183849/24942 di repertorio, a favore di Banca Popolare di Sondrio, contro Impresa Edile F.lli Mancuso Srl , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 680.000,00.

Importo capitale: 400.000,00.

Durata ipoteca: 10 ANNI

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

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:



IMPRESA EDILE FRATELLI 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:

Condono Edilizio N. **178/2004**, intestata a Impresa Edile Fratelli Mancuso Snc, per lavori di Cambio di destinazione d'uso con opere da laboratorio produttivo esistente in appartamento residenziale, presentata il 10/12/2004 con il n. 36020 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**

Condono Edilizio N. **180/2004**, intestata a Impresa Edile Fratelli Mancuso Snc, per lavori di Recupero per uso abitativo della superficie coperta della tettoia esistente e formazione di numero due unità residenziali , presentata il 10/12/2004 con il n. 36023 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**

Condono Edilizio N. **219/2004**, intestata a Impresa Edile Fratelli Mancuso Snc, per lavori di Cambio di destinazione d'uso con opere dei ripostigli al piano primo in due unità abitative compresa installazione di vano scala esterno in struttura in ferro , presentata il 10/12/2004 con il n. 36161 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**

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:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIFFERENZE INTERNE ED ESTERNE CONDONI NON APPROVATI (normativa di riferimento: 78/2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: **PERMESSO A COSTRUIRE IN SANATORIA**

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- ONERI + SANZIONI : €20.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 MESI

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: **CONDONI NON ACCETTATI - IMMOBILI COMPLETAMENTE NON CONFORMI** (normativa di riferimento: TESTO NICO)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: **PERMESSI A COSTRUIRE IN SANATORIA**

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- ONERI E SANZIONI : €10.000,00



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SAMARATE VIA CASCINA TANGIT

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SAMARATE VIA CASCINA TANGIT, della superficie commerciale di **100,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)
APPARTAMENTO SITO IN CORTE RUSTICA COMPOSTO DA LAVANDERIA, 2 CAMERE, BAGNO, CUCINA E SOGGIORNO

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 3.30. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1407 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 194,19 Euro, indirizzo catastale: VIA CASCINA TANGITT n. 250, piano: TERRA, 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 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

scarso

esposizione:

scarso

luminosità:

scarso

panoramicità:

scarso

impianti tecnici:

scarso

stato di manutenzione generale:

scarso

servizi:

scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

APPARTAMENTO SITO IN CORTE RUSTICA COMPOSTO DA LAVANDERIA, 2 CAMERE, BAGNO, CUCINA E SOGGIORNO

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 €950,00 ed €1.200,00.

Il sottoscritto, in totale buona fede e senza nessuna costrizione, vista la situazione dell'immobile, lo stato conservativo pessimo e la qualità delle finiture interne ed esterne, dichiara che un deprezzamento della base minima di almeno il 50 % sia dovuto. Pertanto €450,00 al mq è il prezzo più equo da attribuire.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	100,00	x	450,00	=	45.000,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 45.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 45.000,00

BENI IN SAMARATE VIA CASCINA TANGIT

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a SAMARATE VIA CASCINA TANGIT, della superficie commerciale di **50,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)
APPARTAMENTO INSERITO IN UN CONTESTO DI CORTE COMPOSTO DA CAMERA, SOGGIORNO/CUCINA E SERVIZIO

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

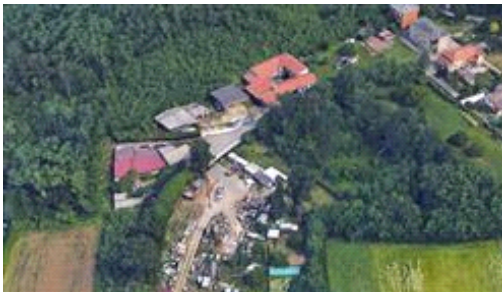
- foglio 7 particella 1407 sub. 503 (catasto fabbricati), sezione urbana ca, categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 121,37 Euro, indirizzo catastale: VIA CASCINA TANGIT n. 250, piano: terra, intestato a IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO S.R.L, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

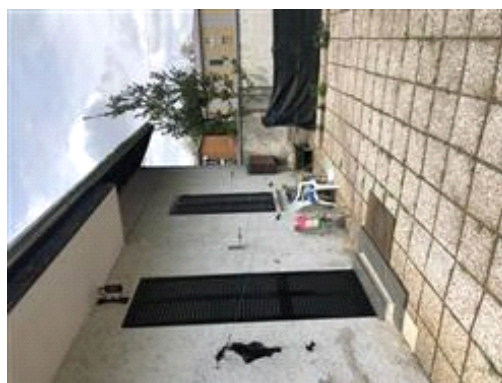
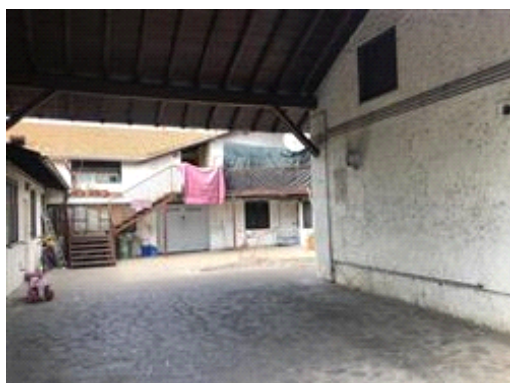
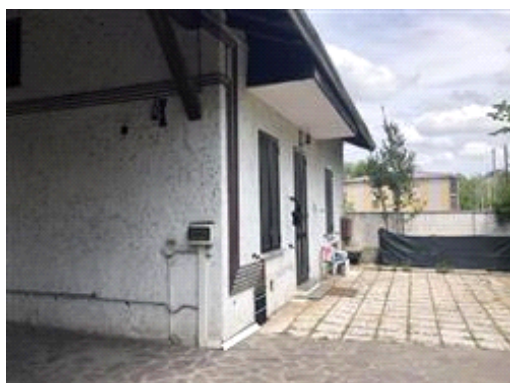
L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

al di sotto della media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

al di sotto della media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

APPARTAMENTO INSERITO IN UN CONTESTO DI CORTE COMPOSTO DA CAMERA, SOGGIORNO/CUCINA E SERVIZIO

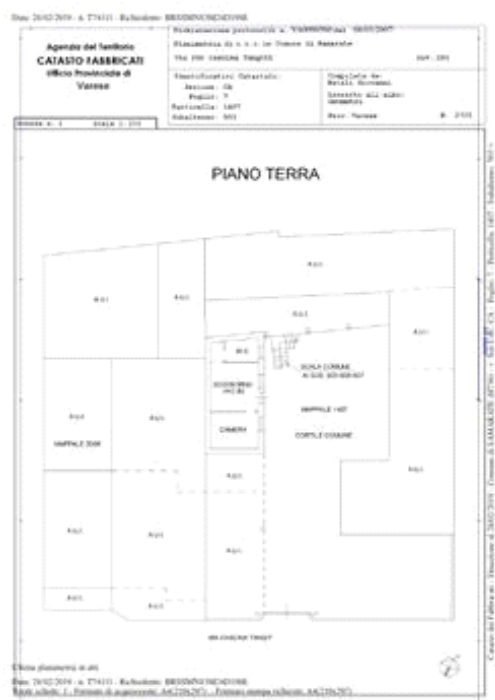
CONSISTENZA:

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
APPARTAMENTO	50,00	x	100 %	=	50,00
Totale:	50,00				50,00





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 €950,00 ed €1.200,00.

Il sottoscritto, in totale buona fede e senza nessuna costrizione, vista la situazione dell'immobile, lo stato conservativo pessimo e la qualità delle finiture interne ed esterne, dichiara che un deprezzamento della base minima di almeno il 50 % sia dovuto. Pertanto €450,00 al mq è il prezzo più equo da attribuire.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 50,00 x 450,00 = **22.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 22.500,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 22.500,00

BENI IN SAMARATE VIA CASCINA TANGIT

CANTINA

DI CUI AL PUNTO C

cantina a SAMARATE VIA CASCINA TANGIT, della superficie commerciale di **100,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)
RIPOSTIGLIO INSERITO IN CONTESTO DI CORTE TIPICA LOMBARDA.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

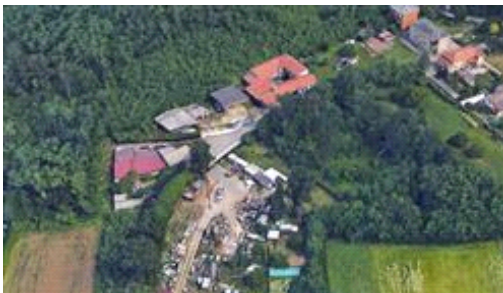
- foglio 7 particella 1407 sub. 504 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria C/2, classe 5, consistenza 101 mq, rendita 125,19 Euro, indirizzo catastale: VIA CASCINA TANGIT n. 250, piano: TERRA, intestato a IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO S.R.L., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre

esposizione:

mediocre

luminosità:

mediocre

panoramicità:

mediocre

impianti tecnici:

mediocre

stato di manutenzione generale:

mediocre

servizi:

mediocre

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

RIPOSTIGLIO INSERITO IN CONTESTO DI CORTE TIPICA LOMBARDA.

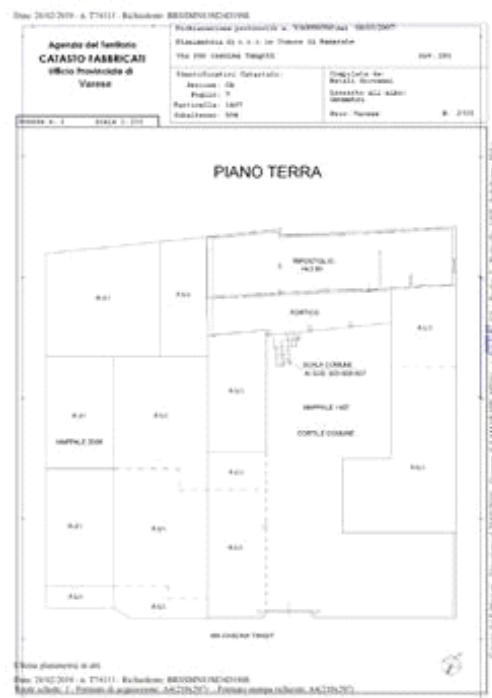
CONSISTENZA:

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
RIPOSTIGLIO	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:

Per eseguire la valutazione attuale, sono stati presi in considerazione i valori Omi rilasciati dall'Agenzia delle Entrate - primo semestre 2018. Il valore di mercato per la compravendita di immobili di tale destinazione, riportano un valore minimo ed un valore massimo rispettivamente di € 710,00 ed €1050,00 al metro quadrato.

Tenendo conto del basso livello di stato di manutenzione dell'immobile, si ritiene €800,00 al metro quadrato, la valutazione più veritiera rispetto al mercato immobiliare odierno

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 100,00 x 400,00 = **40.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 40.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 40.000,00**

BENI IN SAMARATE VIA CASCINA TANGIT

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO D



appartamento a SAMARATE VIA CASCINA TANGIT, della superficie commerciale di **85,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)
APPARTAMENMTO INSERITO IN UN CONTESTO DI CLASSICA CORTE LOMBARDA, SITO AL PIANO PRIMO

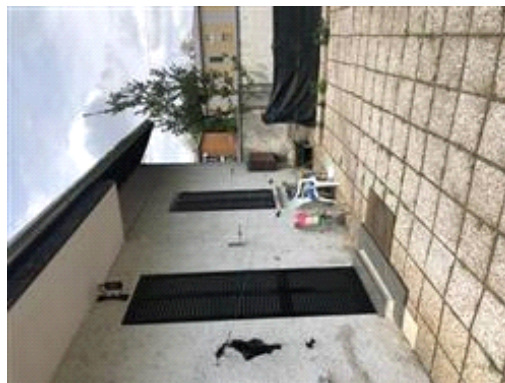
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO , ha un'altezza interna di 2.90. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1407 sub. 505 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 194,19 Euro, indirizzo catastale: VIA CASCINA TANGITT n. 250, piano: PRIMO , 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 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

APPARTAMENMTO INSERITO IN UN CONTESTO DI CLASSICA CORTE LOMBARDA, SITO AL PIANO PRIMO

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	85,00	x	100 %	=	85,00
Totale:	85,00				85,00



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 €950,00 ed €1.200,00.

Il sottoscritto, in totale buona fede e senza nessuna costrizione, vista la situazione dell'immobile, lo stato conservativo pessimo e la qualità delle finiture interne ed esterne, dichiara che un deprezzamento della base minima di almeno il 50 % sia dovuto. Pertanto €450,00 al mq è il prezzo più equo da attribuire.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	85,00	x	450,00	=	38.250,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 38.250,00
----------------------------------------------------------	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 38.250,00
---------------------------------------------------------------------------------------	--------------------

BENI IN SAMARATE VIA CASCINA TANGIT

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO E

appartamento a SAMARATE VIA CASCINA TANGIT, della superficie commerciale di **50,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)

APPARTAMENTO SITO IN CORTE CLASSICA LOMBARDA SITO AL PIANO PRIMO

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO , ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

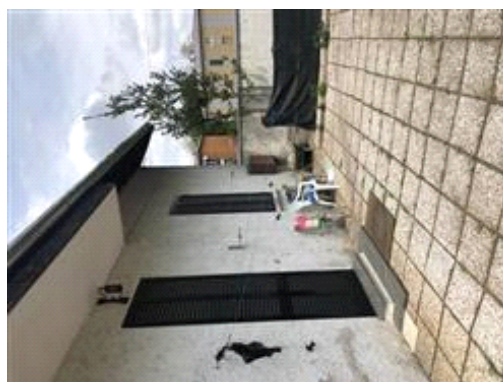
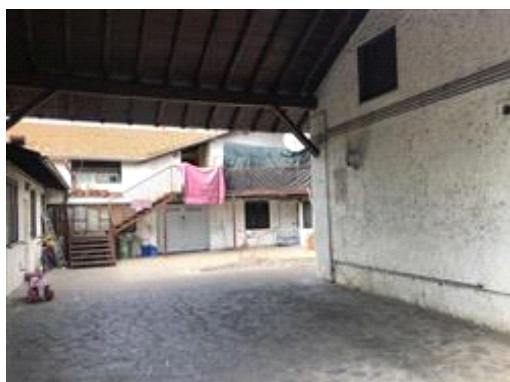
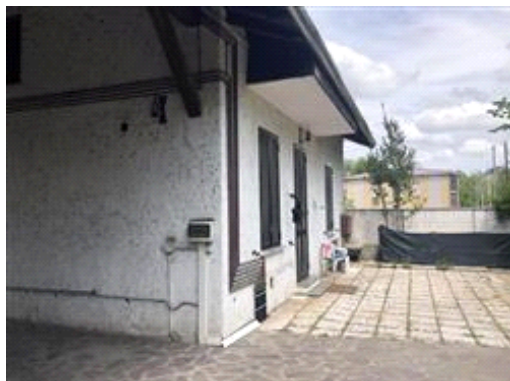
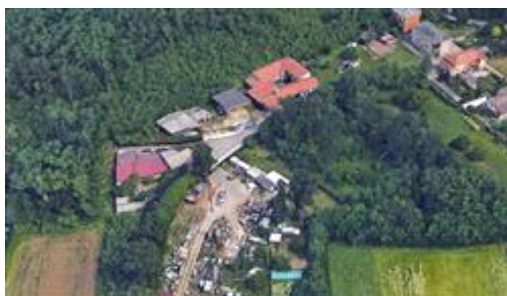
- foglio 7 particella 1407 sub. 506 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 121,37 Euro, indirizzo catastale: VIA CASCINA TANGIT n. 250, piano: 1, intestato a IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO S.R.L., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

scarso ★★☆☆☆☆

esposizione:

scarso ★★☆☆☆☆

luminosità:

scarso ★★☆☆☆☆

panoramicità:

scarso ★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

scarso ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

scarso ★★☆☆☆☆

servizi:

scarso ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

APPARTAMENTO SITO IN CORTE CLASSICA LOMBARDA SITO AL PIANO PRIMO



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
APPARTAMENTO	50,00	x	100 %	=	50,00
Totale:	50,00				50,00



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 €950,00 ed €1.200,00.

Il sottoscritto, in totale buona fede e senza nessuna costrizione, vista la situazione dell'immobile, lo stato conservativo pessimo e la qualità delle finiture interne ed esterne, dichiara che un



deprezzamento della base minima di almeno il 50 % sia dovuto. Pertanto €450,00 al mq è il prezzo più equo da attribuire.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 50,00 x 450,00 = **22.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 22.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 22.500,00**

BENI IN SAMARATE VIA CASCINA TANGIT

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO F

appartamento a SAMARATE VIA CASCINA TANGIT, della superficie commerciale di **90,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)
APPARTAMENTO IN CORTE

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1407 sub. 507 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 194,19 Euro, indirizzo catastale: VIA CASCINA TANGIT n. 250, piano: PRIMO, intestato a IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO S.R.L. con sede in BUSTO ARSIZIO, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:
APPARTAMENTO IN CORTE

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	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:

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 €950,00 ed €1.200,00.

Il sottoscritto, in totale buona fede e senza nessuna costrizione, vista la situazione dell'immobile, lo stato conservativo pessimo e la qualità delle finiture interne ed esterne, dichiara che un deprezzamento della base minima di almeno il 50 % sia dovuto. Pertanto €450,00 al mq è il prezzo più equo da attribuire.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	90,00	x	450,00	=	40.500,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 40.500,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 40.500,00

BENI IN SAMARATE VIA CASCINA TANGIT

TETTOIA

DI CUI AL PUNTO G

tettoia a SAMARATE VIA CASCINA TANGIT, della superficie commerciale di **7,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)

TETTOIA

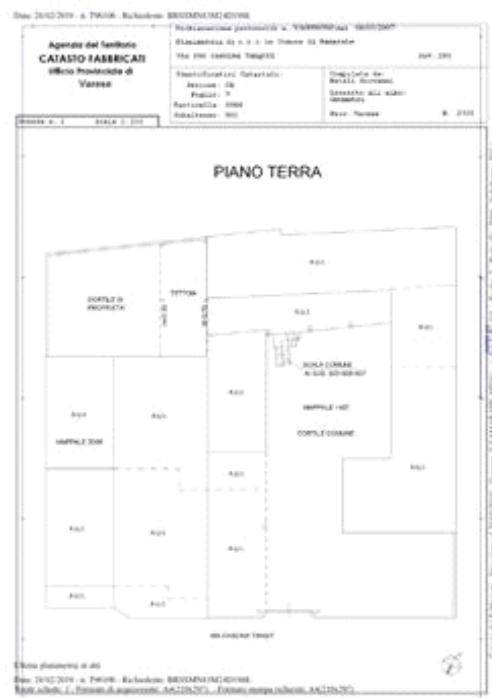
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 2066 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria C/7, classe 5, consistenza 37 mq, rendita 40,13 Euro, indirizzo catastale: VIA CASCINA TANGITT n. 250, piano: TERRA, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VALUTAZIONE A CORPO

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**

BENI IN SAMARATE VIA CASCINA TANGIT

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO H

appartamento a SAMARATE VIA CASCINA TANGIT, della superficie commerciale di **75,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)
APPARTAMENTO IN CORTE TIPICAMENTE LOMBRARDA SITO AL PIANO TERRENO



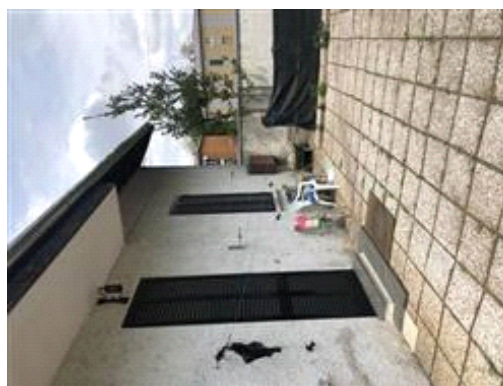
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 1407 particella 502 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 194,19 Euro, indirizzo catastale: VIA CASCINA TANGITT n. 250, piano: TERRA, intestato a IMPRESA MANCUSO SRL, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

molto scarso



esposizione:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

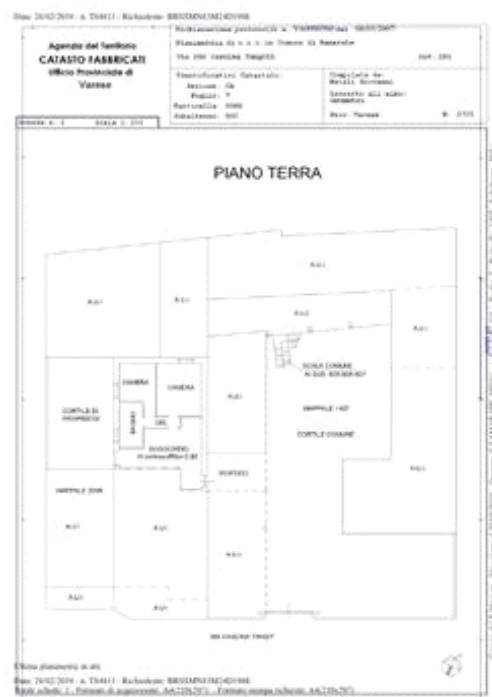
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

APPARTAMENTO IN CORTE TIPICAMENTE LOMBRARDA SITO AL PIANO TERRENO

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
APPARTAMENTO	75,00	x	100 %	=	75,00
Totale:	75,00				75,00



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 €950,00 ed €1.200,00.

Il sottoscritto, in totale buona fede e senza nessuna costrizione, vista la situazione dell'immobile, lo stato conservativo pessimo e la qualità delle finiture interne ed esterne, dichiara che un deprezzamento della base minima di almeno il 50 % sia dovuto. Pertanto €450,00 al mq è il prezzo più equo da attribuire.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	75,00	x	450,00	=	33.750,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 33.750,00
----------------------------------------------------------	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 33.750,00
---------------------------------------------------------------------------------------	--------------------

BENI IN SAMARATE VIA CASCINA TANGIT

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO I

appartamento a SAMARATE VIA CASCINA TANGIT, della superficie commerciale di **75,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)

APPARTAMENTO SITO IN TIPICA CORTE LOMBARDA, COMPOSTO DA SOGGIORNO, DISIMPEGNO, DUE CAMERE E BAGNO

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2.70/3.3..Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1407 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 194,19 Euro, indirizzo catastale: VIA CASCINA TANGITT n. 250, piano: terra, intestato a impresa edile fratelli mancuso srl , derivante da Inserimento in visura dei dati di superficie.

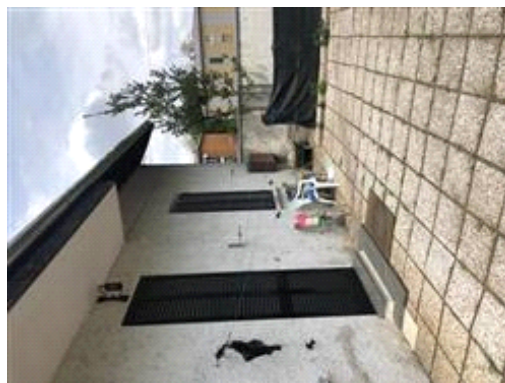
L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

APPARTAMENTO SITO IN TIPICA CORTE LOMBARDA, COMPOSTO DA SOGGIORNO, DISIMPEGNO, DUE CAMERE E BAGNO

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	75,00	x	100 %	=	75,00
Totale:	75,00				75,00



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 €950,00 ed €1.200,00.

Il sottoscritto, in totale buona fede e senza nessuna costrizione, vista la situazione dell'immobile, lo stato conservativo pessimo e la qualità delle finiture interne ed esterne, dichiara che un deprezzamento della base minima di almeno il 50 % sia dovuto. Pertanto €450,00 al mq è il prezzo più equo da attribuire.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	75,00	x	450,00	=	33.750,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 33.750,00
----------------------------------------------------------	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 33.750,00
---------------------------------------------------------------------------------------	--------------------

BENI IN SAMARATE VIA CASCINA TANGIT

TETTOIA

DI CUI AL PUNTO J

tettoia a SAMARATE VIA CASCINA TANGIT, della superficie commerciale di **3,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)
tettoia

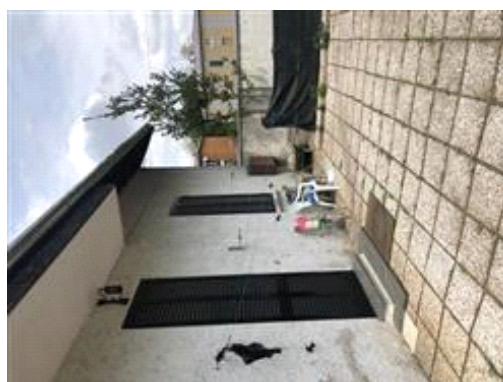
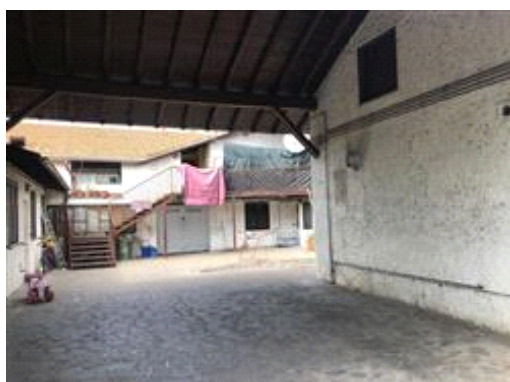
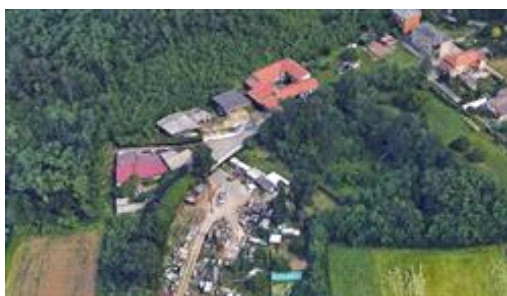
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 2066 sub. 504 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria C/7, classe 5, consistenza 14 mq, rendita 15,18 Euro, indirizzo catastale: VIA CASCINA TANGITT n. 250, piano: TERRA, intestato a impresa edile fratelli mancuso srl , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

tettoia all'interno della corte



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
Tettoia	18,00	x	20 %	=	3,60
Totale:	18,00				3,60

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione della tettoia sarà eseguita a corpo, vista la sua bassa consistenza ed utilità

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 500,00**

BENI IN SAMARATE VIA CASCINA TANGIT

CANTINA

DI CUI AL PUNTO K

cantina a SAMARATE VIA CASCINA TANGIT, della superficie commerciale di **32,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)

Ripostiglio inserito nella corte - Piano terra

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

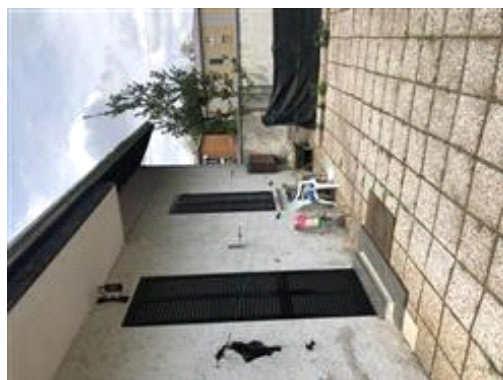
- foglio 7 particella 1407 sub. 508 (catasto fabbricati), sezione urbana ca, categoria C/2, classe 6, consistenza 25 mq, rendita 37,44 Euro, indirizzo catastale: VIA CASCINA TANGITT n. 250, piano: terra, intestato a Impresa edile fratelli mancuso srl , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Ripostiglio inserito nella corte - Piano terra



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
Ripostiglio	32,00	x	100 %	=	32,00
Totale:	32,00				32,00



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 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 - Vista l'entità e lo stato manutentivo dell'immobile, si è deciso di attribuire il valore di €2.000,00 per il ripostiglio oggetto di perizia

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 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	45.000,00	45.000,00
B	appartamento	50,00	0,00	22.500,00	22.500,00
C	cantina	100,00	0,00	40.000,00	40.000,00
D	appartamento	85,00	0,00	38.250,00	38.250,00
E	appartamento	50,00	0,00	22.500,00	22.500,00
F	appartamento	90,00	0,00	40.500,00	40.500,00
G	tettoia	7,00	0,00	2.000,00	2.000,00
H	appartamento	75,00	0,00	33.750,00	33.750,00
I	appartamento	75,00	0,00	33.750,00	33.750,00
J	tettoia	3,60	0,00	500,00	500,00
K	cantina	32,00	0,00	2.000,00	2.000,00
				280.750,00 €	280.750,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 30.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 250.750,00



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:	€ 250.750,00
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:	€ 250.750,00



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - FALLIMENTARE 64/2019

LOTTO 13**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A negozio a BUSTO ARSIZIO Via della Pergola 1, della superficie commerciale di **140,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)

Negoziato sito al pian terreno di palazzina residenziale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 4.15. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 8322 sub. 17 (catasto fabbricati), sezione urbana bu, categoria C/1, classe 9, consistenza 131 mq, rendita 2.374,72 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA PERGOLA n. 1, piano: Terra, intestato a IMPRESA EDILE F.LLI MANCUSO SNC, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/01/2019 protocollo n. VA0005283 in atti dal 11/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 2848.1/2019)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1988 ristrutturato nel 2005.

B negozio a BUSTO ARSIZIO Via della Pergola 1, della superficie commerciale di **51,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)

Negoziato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 4.15. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 8322 sub. 18 (catasto fabbricati), sezione urbana bu, categoria C/1, classe 9, consistenza 42 mq, rendita 761,36 Euro, indirizzo catastale: Via della Pergola 1, piano: terra, intestato a 1 COMUNE DI BUSTO ARSIZIO con sede in BUSTO ARSIZIO 00224000125* (1t) Proprietà per l'area 2 IMPRESA EDILE F.LLI MANCUSO SNC con sede in BUSTO ARSIZIO 01499530127* (1s) Proprietà superficiale per 1/1, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/01/2019 protocollo n. VA0005285 in atti dal 11/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 2849.1/2019 1 COMUNE DI BUSTO ARSIZIO con sede in BUSTO ARSIZIO 00224000125* (1t) Proprietà per l'area 2 IMPRESA EDILE F.LLI MANCUSO SNC con sede in BUSTO ARSIZIO 01499530127* (1s) Proprietà superficiale per 1/1

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1988 ristrutturato nel 2002.

C cantina a BUSTO ARSIZIO Via della Pergola 1, della superficie commerciale di **3,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)

Cantina sita al piano interrato di fabbricato misto residenziale/commerciale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato , ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 8332 sub. 29 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/2, classe 6, consistenza 3 mq, rendita 8,99 Euro, indirizzo catastale: Via della Pergola 1, piano: S1, intestato a Impresa Edile Fratelli Mancuso Srl

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1988 ristrutturato nel 2002.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	194,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 114.900,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 114.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 114.900,00
Data della valutazione:	27/02/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Subalterno 17 - Contratto di affitto con la società FD Code Srl stipulato in data 24/05/2018 con decorrenza dal 01 Giugno 2018 e scadenza il 31 maggio 2024 - Canone affitto €6.000,00 annui

Il subalterno 17, inoltre, è stato diviso in due porzioni immobiliari senza nessun titolo abilitativo. Questa divisione ha permesso la creazione di 2 veri e propri negozi uno dei quali è occupato senza titolo dalla società Light System di Fisichella Stefano

Subalterno 18 - Contratto di affitto con la società Transonics Srl stipulato in data 01/07/2010 - Canone Annuo €5.700,00 oltre iva

Vista la posizione non di grande agio per gli immobili comemrciali/terziari, si potrebbe valutare la possibilità di separare in due corpi il subalterno 17, in modo da poter ottenere due negozi di una metratura più facilmente vendibile. Tale operazione comporterebbe i seguenti costi :

- Oneri del professionista per presentazione del progetto e relativo aggiornamento catastale : € 3.000,00

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** attiva, stipulata il 26/02/2014 a firma di Notaio Barbagallo ai nn. 136927/17069 di repertorio, a favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A, contro IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO S.R.L., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 420.000,00.

Importo capitale: 210.000,00.

Durata ipoteca: 5 anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 29/03/2017 a firma di Tribunale Busto Arsizio ai nn. 884 di repertorio, a favore di CONDOMINIO MADONNA REGINA DUE, contro IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO S.R.L., derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 10.000,00.

Importo capitale: 5.655,18

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

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Impresa Edile Fratelli Mancuso per la quota di 1/1, in forza di COSTITUZIONE.

INTESTATARI : 1 COMUNE DI BUSTO ARSIZIO con sede in BUSTO ARSIZIO - Proprieta` per l'area 2 IMPRESA EDILE F.LLI MANCUSO SNC con sede in BUSTO ARSIZIO Proprieta` superficaria per 1/1 DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 05/10/2005 protocollo n. VA0228683 in atti dal 05/10/2005 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 4000.1/2005)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **N. 25/88** e successive varianti, intestata a Impresa Edile F.lli mancuso Snc , per lavori di Modifica di volume, di sagoma, e di superfici già eseguite in difformità della concessione edilizia , presentata il 23/12/2004 con il n. 77482 di protocollo, rilasciata il 17/11/2005 con il n. 25/88 di protocollo, agibilità del 17/02/2006 con il n. 00989 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:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il subalterno 17 risulta essere diviso in due da una parete in cartongesso, che crea a tutti gli effetti due negozi distinti. (normativa di riferimento: 78/2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione della parete

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Opere edili: €1.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA DELLA PERGOLA 1

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a BUSTO ARSIZIO Via della Pergola 1, della superficie commerciale di **140,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)

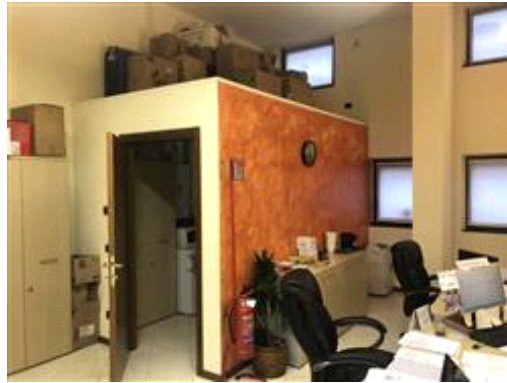
Negozio sito al pian terreno di palazzina residenziale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 4.15. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 8322 sub. 17 (catasto fabbricati), sezione urbana bu, categoria C/1, classe 9, consistenza 131 mq, rendita 2.374,72 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA PERGOLA n. 1, piano: Terra, intestato a IMPRESA EDILE F.LLI MANCUSO SNC, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/01/2019 protocollo n. VA0005283 in atti dal 11/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 2848.1/2019)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1988 ristrutturato nel 2005.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. 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:

Negozi sito al pian terreno di palazzina ad uso residenziale, con portico a protezione dell'ingresso
La planimetria effettiva del subalterno 17, prevede due negozi contigui senza divisioni, ma allo stato dei luoghi risultano essere due negozi separati.

Ogni unità presenta delle buone finiture ed ognuna ha il suo servizio munito di antibagno.

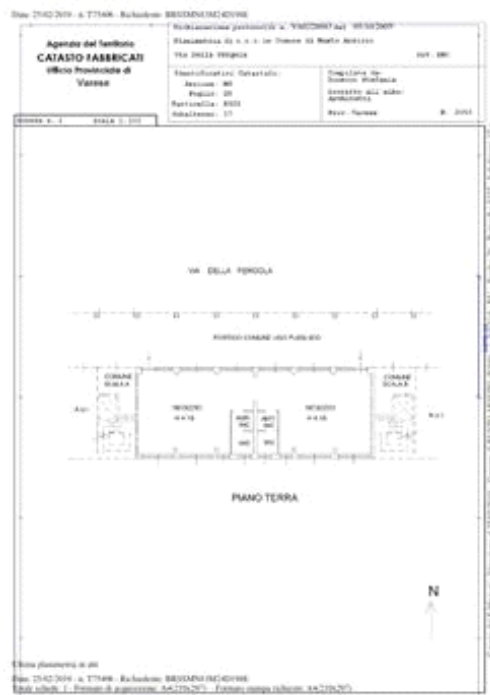
I serramenti verso il portico sono in alluminio con vetrificata antisfondamento, il tutto protette da serrande avvolgibili in acciaio.

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
Negozi	140,00	x	100 %	=	140,00
Totale:	140,00				140,00



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 €1.050,00 ed €1.450,00.

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 €600,00 al mq sia il prezzo più equo da attribuire, in quanto anche la posizione geografica di tali immobili, non è di gran interesse al mercato immobiliare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 140,00 x 600,00 = **84.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 84.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 84.000,00**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA DELLA PERGOLA 1

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO B

negozio a BUSTO ARSIZIO Via della Pergola 1, della superficie commerciale di **51,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)

Negozio

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 4.15. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 8322 sub. 18 (catasto fabbricati), sezione urbana bu, categoria C/1, classe 9, consistenza 42 mq, rendita 761,36 Euro, indirizzo catastale: Via della Pergola 1, piano: terra, intestato a 1 COMUNE DI BUSTO ARSIZIO con sede in BUSTO ARSIZIO 00224000125* (1t) Proprieta` per l'area 2 IMPRESA EDILE F.LLI MANCUSO SNC con sede in BUSTO ARSIZIO 01499530127* (1s) Proprieta` superficiaria per 1/1, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/01/2019 protocollo n. VA0005285 in atti dal 11/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 2849.1/2019 1 COMUNE DI BUSTO ARSIZIO con sede in BUSTO ARSIZIO 00224000125* (1t) Proprieta` per l'area 2 IMPRESA EDILE F.LLI MANCUSO SNC con sede in BUSTO ARSIZIO 01499530127* (1s) Proprieta` superficiaria per 1/1

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1988 ristrutturato nel 2002.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. 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:

mediocre ★★☆☆☆☆

esposizione:

mediocre ★★☆☆☆☆

luminosità:

mediocre ★★☆☆☆☆

panoramicità:

mediocre ★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

mediocre ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

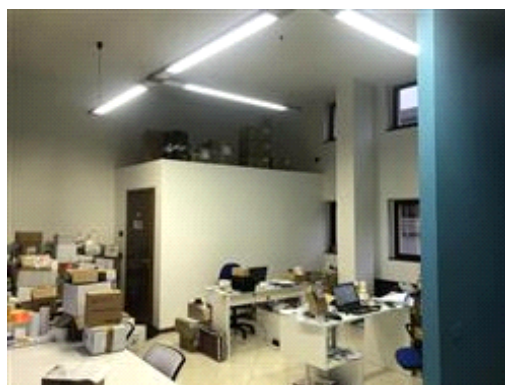
mediocre ★★☆☆☆☆

servizi:

mediocre ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Negoziato sito al piano terreno di immobile con piano pilotino composto da negozio, antiwc e wc

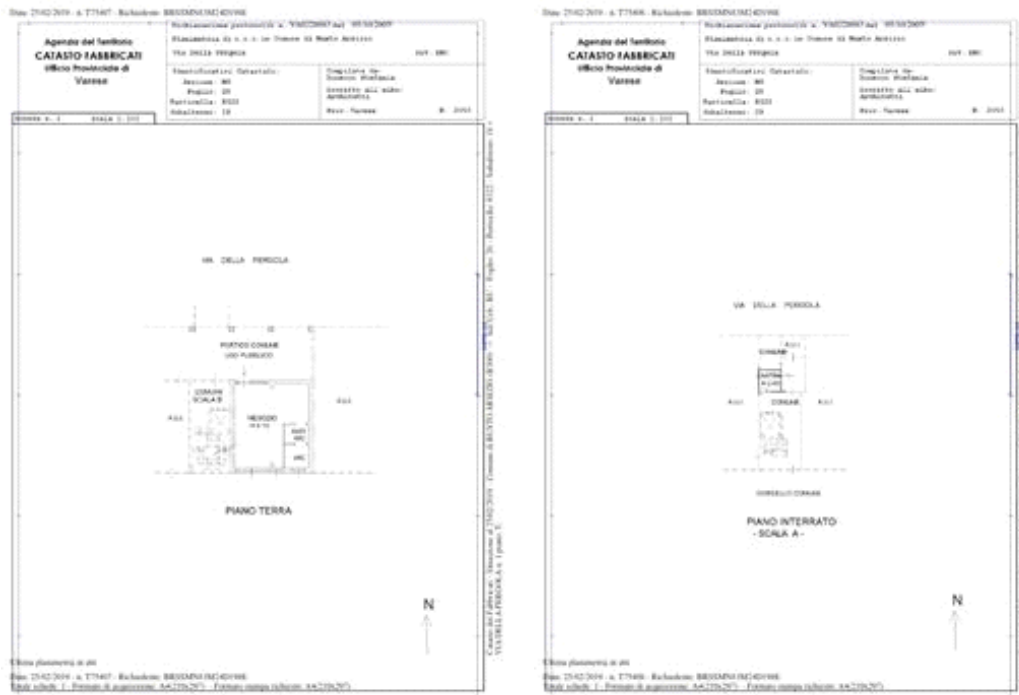


CONSISTENZA:

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
Negozi	50,00	x	100 %	=	50,00
Cantina	3,00	x	50 %	=	1,50
Totale:	53,00				51,50



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 €1.050,00 ed €1.450,00.

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 €600,00 al mq sia il prezzo più equo da attribuire, in quanto anche la posizione geografica di tali immobili, non è di gran interesse al mercato immobiliare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 51,50 x 600,00 = **30.900,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 30.900,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 30.900,00**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA DELLA PERGOLA 1

CANTINA

DI CUI AL PUNTO C

cantina a BUSTO ARSIZIO Via della Pergola 1, della superficie commerciale di **3,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)

Cantina sita al piano interrato di fabbricato misto residenziale/comemrciale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato , ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 8332 sub. 29 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/2, classe 6, consistenza 3 mq, rendita 8,99 Euro, indirizzo catastale: Via della Pergola 1, piano: S1, intestato a Impresa Edile Fratelli Mancuso Srl

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1988 ristrutturato nel 2002.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. 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:

mediocre

luminosità:

al di sotto della media

panoramicità:

mediocre

impianti tecnici:

al di sopra della media

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media

servizi:

al di sopra della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Cantina di piccole dimensioni posta al piano interrato di palazzina mista residenziale/comemrciel.

Pavimentazioni in cemento battuto e pareti eseguite con mattoni a vista cemento

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	3,00	x	100 %	=	3,00
Totale:	3,00				3,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

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 €1.050,00 ed €1.450,00.

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 il prezzo può essere attribuito a corpo per un totale di €1.500,00, al fine anche di proporre l'acquisto di tale bene ai proprietari degli immobili presenti all'interno del complesso immobiliare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 1.500,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 1.500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Milano 2, 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	negozio	140,00	0,00	84.000,00	84.000,00
B	negozio	51,50	0,00	30.900,00	30.900,00
C	cantina	3,00	0,00	1.500,00	1.500,00
				116.400,00 €	116.400,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 1.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 114.900,00

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:	€ 114.900,00
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:

€ 114.900,00



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)

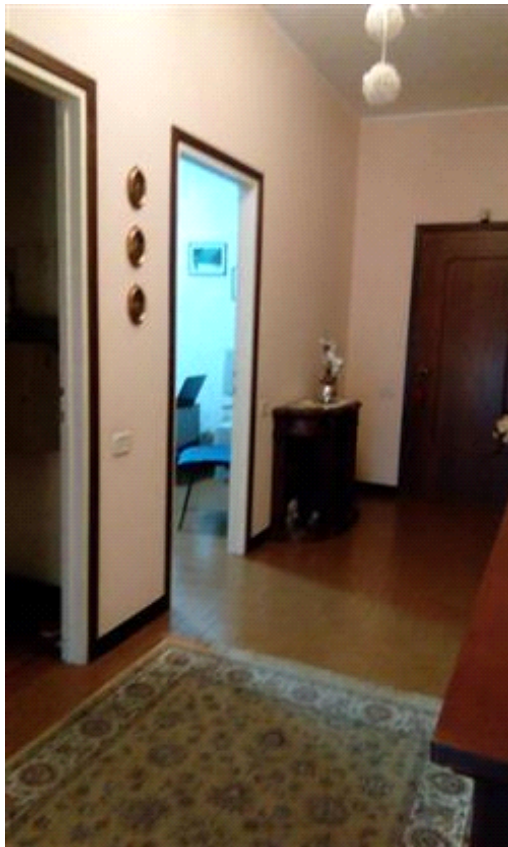
Ufficio sito al pian terreno di una palazzina composta da n. 4 appartamenti

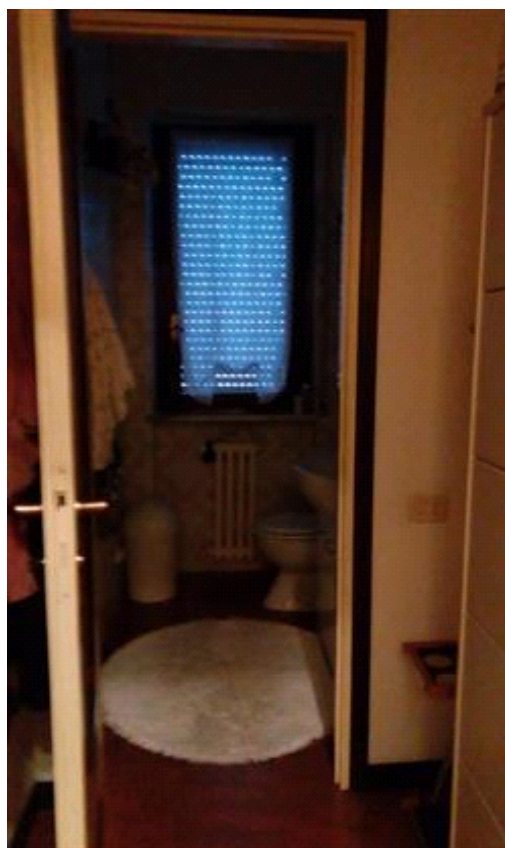
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra , ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

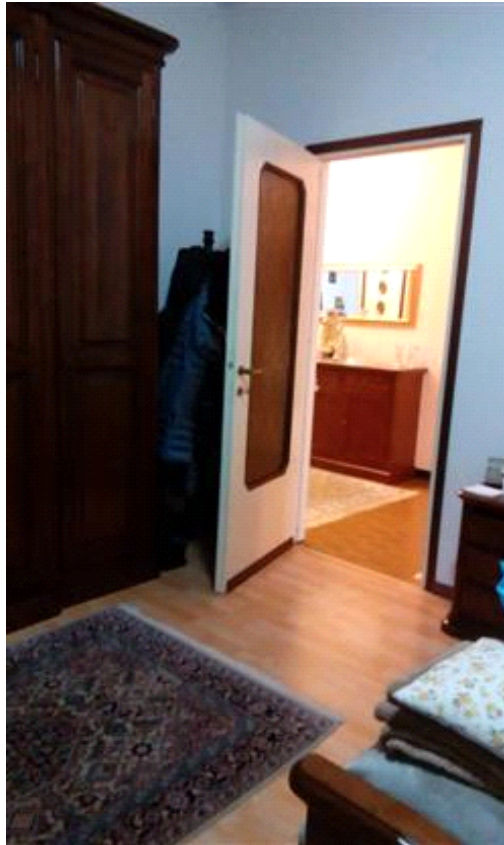
- foglio 5 particella 150 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 1.103,93 Euro, indirizzo catastale: Via alle Cave 11, piano: Terra , intestato a Impresa edile fratelli mancuso srl

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.

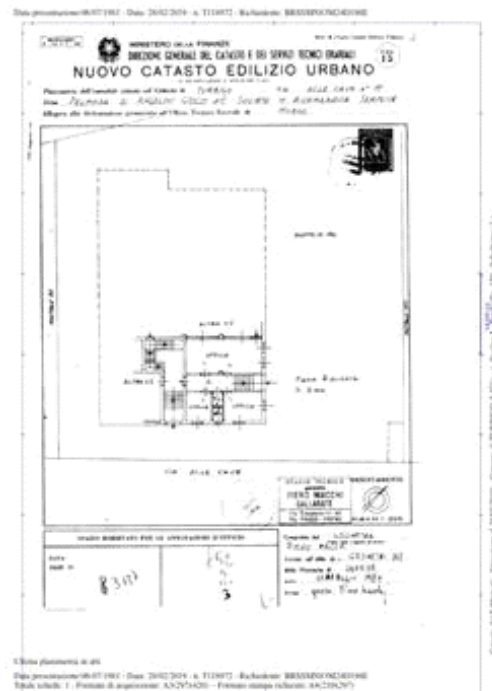
Impianto di riscaldamento autonomo, serramenti in legno con vetri camera. L'accesso all'immobile è garantito da due ingressi, uno fronte strada ed uno a lato, ove è presente il piazzale di pertinenza del capannone retrostante.

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



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - FALLIMENTARE 64/2019

LOTTO 15**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a BUSTO ARSIZIO vari, della superficie commerciale di **2.350,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)
Particella 907 - terreno sul quale grava un immobile

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 907 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor - 3, superficie 2350, reddito agrario 10,92 € reddito dominicale 13,35 € indirizzo catastale: Via Ortigara angolo Via Monte Grappa , intestato a Impresa Edile Fratelli Mancuso srl , derivante da Impianto meccanografico del 03/12/1984
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/12/2005 protocollo n. VA0401720 Voltura in atti dal 31/12/2010 Repertorio n.: 15297 Rogante: NOTAIO TOSI A Sede: GALLARATE Registrazione: UU Sede: GALLARATE n: 3044 del 30/12/2005 TRASFORMAZIONE SOCIETA` (n. 22175.1/2010)

Presenta una forma rettangolareIl terreno

B terreno agricolo a BUSTO ARSIZIO vari, della superficie commerciale di **15.675,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)
Terreno agricolo sito in Via Per samarate, in zona periferica

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 23893 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 1 , superficie 15675, reddito agrario 97,15 € reddito dominicale 105,24 € indirizzo catastale: Via Per Samarate, intestato a IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO S.R.L., derivante da Tabella di variazione del 22/02/2007 protocollo n. VA0061915 in atti dal 22/02/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 2096.1/2007)

Presenta una forma rettangolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Frutto ,Il terreno

C Area urbana a BUSTO ARSIZIO vari, della superficie commerciale di **248,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)
Terreno di risulta da costruzione di immobile residenziale, in apte ceduto ad opere di urbanizzazione

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 32893 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arboreo 5 , superficie 248, reddito agrario 0,77 € reddito dominicale 1,02 € derivante da FRAZIONAMENTO del 18/02/2002 protocollo n. 24502 in atti dal 18/02/2002 (n. 24502.1/2002)

Presenta una forma rettangolareIl terreno

D Area Urbana a BUSTO ARSIZIO vari, della superficie commerciale di **58,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)
Area Urbana

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 34460 sub. 33 (catasto fabbricati), sezione urbana bu, categoria F/1, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Donatori del Sangue 6, piano: t, intestato a Impresa Edile Fratelli Mancuso Srl , derivante da Variazione Toponomastica del 15.01.2019 Prot. Va



0006972

E Area Urbana a BUSTO ARSIZIO vari, della superficie commerciale di **32,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)
area urbana

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 34460 sub. 34 (catasto fabbricati), sezione urbana bu, categoria F/1, consistenza 32 mq, indirizzo catastale: Via donatori del sangue n. 6 , piano: t, intestato a impresa edile fratelli mancuso srl , derivante da variazione toponomastica del 15.01.2019

F Area Urbana a BUSTO ARSIZIO vari, della superficie commerciale di **442,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)
Area urbana

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7114 sub. 38 (catasto fabbricati), sezione urbana bu, categoria F/1, consistenza 442 mq, indirizzo catastale: Via Vizzolone di Sotto n. 2, piano: t, intestato a Impresa edile Fratelli Mancuso Srl , derivante da variazione toponomastica del 16.06.2004

Presenta una forma mista di terreno

G Area Urbana a BUSTO ARSIZIO vari, della superficie commerciale di **85,00** mq per la quota di 53/500 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)
Area Urbana

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 8373 (catasto fabbricati), sezione urbana sa, categoria F/1, consistenza 85 mq, indirizzo catastale: Via Strapera np, piano: T, intestato a Varie, derivante da Costituzione di area urbana del 21.11.2011

H Area urbana a BUSTO ARSIZIO vari, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di 53/500 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)
Area urbana

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 8374 (catasto fabbricati), sezione urbana sa, categoria F/1, consistenza 80 mq, indirizzo catastale: Via Strapera np, piano: T, intestato a Impresa Edile Fratelli Mancuso srl , derivante da Costituzione di area urbana del 21.11.2011

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	18.970,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 148.125,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 148.125,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 148.125,00
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:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Impresa Edile Fratelli Mancuso Srl per la quota di 1/1



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BUSTO ARSIZIO VARI
TERRENO AGRICOLO
DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a BUSTO ARSIZIO vari, della superficie commerciale di **2.350,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)
Particella 907 - terreno sul quale grava un immobile

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 907 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor - 3, superficie 2350, reddito agrario 10,92 € reddito dominicale 13,35 € indirizzo catastale: Via Ortigara angolo Via Monte Grappa , intestato a Impresa Edile Fratelli Mancuso srl , derivante da Impianto meccanografico del 03/12/1984
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/12/2005 protocollo n. VA0401720 Voltura in atti dal 31/12/2010 Repertorio n.: 15297 Rogante: NOTAIO TOSI A Sede: GALLARATE
Registrazione: UU Sede: GALLARATE n: 3044 del 30/12/2005 TRASFORMAZIONE SOCIETA` (n. 22175.1/2010)

Presenta una forma rettangolareIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Particella 907 - terreno sul quale grava un immobile.

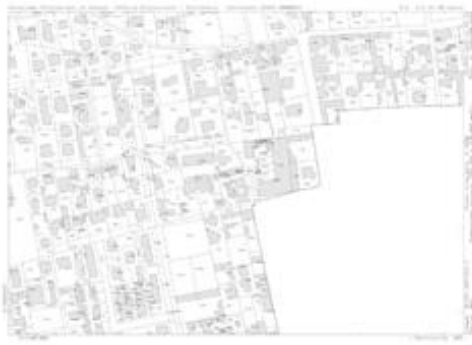
CONSISTENZA:

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
Particella 907	2.350,00	x	100 %	=	2.350,00
Totale:	2.350,00				2.350,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenendo conto del valore rilasciato dai valori agricoli medi - anno 2016 - della provincia di Varese, il valore al mq è pari ad €8.30, ma tenendo conto della posizione e dell'utilizzo di tali terreni (frazionati a seguito di costruzione), si può attribuire il valore medio più probabile pari ad €mq 3,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.350,00 x 3,00 = **7.050,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 7.050,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 7.050,00**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VARI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a BUSTO ARSIZIO vari, della superficie commerciale di **15.675,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)

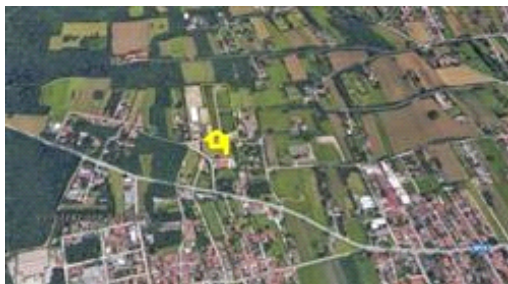
Terreno agricolo sito in Via Per samarate, in zona periferica

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 23893 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 1 , superficie 15675, reddito agrario 97,15 € reddito dominicale 105,24 € indirizzo catastale: Via Per Samarate, intestato a IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO S.R.L., derivante da Tabella di variazione del 22/02/2007 protocollo n. VA0061915 in atti dal 22/02/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 2096.1/2007)

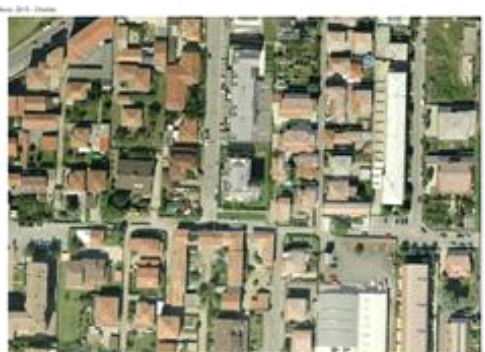
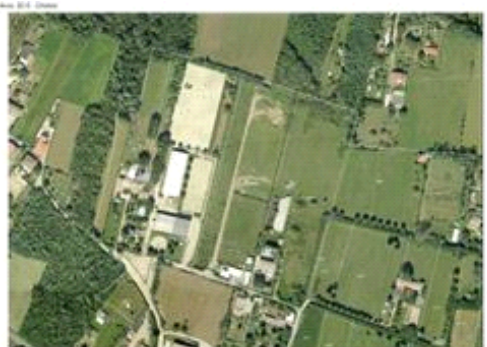
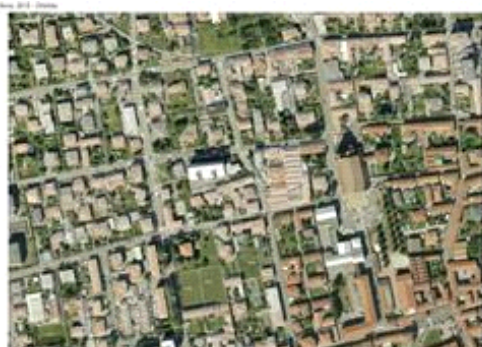
Presenta una forma rettangolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Frutto ,Il terreno





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo di proprietà, recintato su tutti i lati e con la presenza al so interno di un



appezzamento di terreno sul quale è stato ricavato un campo da calcio, con recinzioni e reti.
Il terreno presenta diverse tipologie di alberi da frutto, nonché delle siepi a recinzione



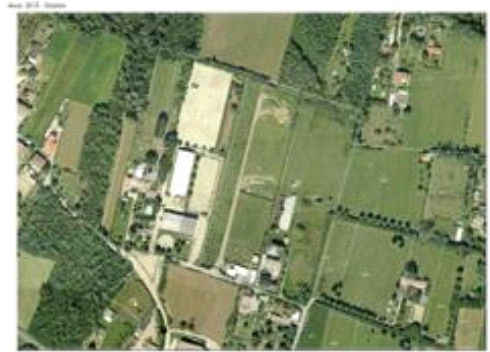
CONSISTENZA:

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
Terreno Agricolo	15.675,00	x	100 %	=	15.675,00
Totale:	15.675,00				15.675,00



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione di tale bene è stata sviluppata attraverso le interviste effettuate presso le agenzie immobiliari della zona, in particolar modo con l'agenzia Everest di Busto Arsizio, la quale aveva già avuto da parte del Mancuso, il mandato alla vendita dello stesso nell'anno 2017.

Il prezzo richiesto per la compravendita di tale bene, era già in partenza molto alto rispetto agli standard medi dei terreni di simile caratteristica (pari ad €260.000 per un totale al mq di €16,25), motivo per il quale, nonostante l'appetibilità, è rimasto sempre invenduto.

Il mercato odierno porta a valutare tali terreni su un valore che oscilla tra gli €/mq 6,00 e gli €/mq 9,00.

Vista la presenza di diversi depositi prefabbricati, oltretutto da rimuovere in quanto non autorizzati, il sottoscritto dichiara che il prezzo più congruo per la valutazione sia pari alla media tra i valori, ovvero €9,00 al metro quadrato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	15.675,00	x	9,00	=	141.075,00
-------------------------------	-----------	---	------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 141.075,00
----------------------------------------------------------	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 141.075,00
---------------------------------------------------------------------------------------	---------------------

BENI IN BUSTO ARSIZIO VARI

AREA URBANA

DI CUI AL PUNTO C

Area urbana a BUSTO ARSIZIO vari, della superficie commerciale di **248,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)

Terreno di risulta da costruzione di immobile residenziale, in aprte ceduto ad opere di urbanizzazione

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 32893 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arboreo 5 , superficie 248,

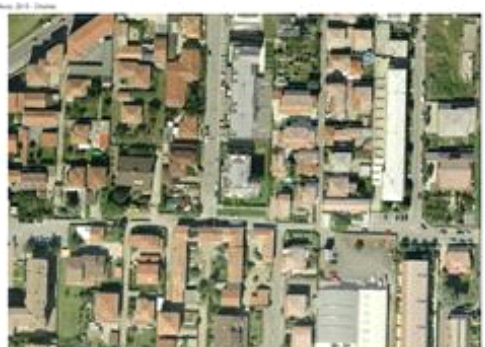
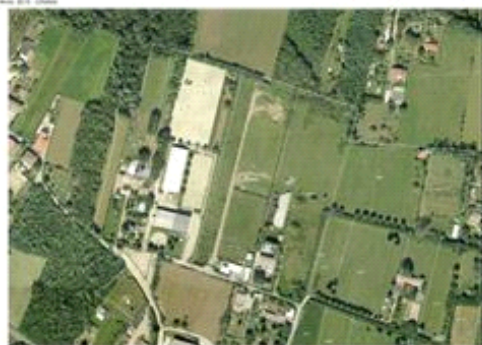
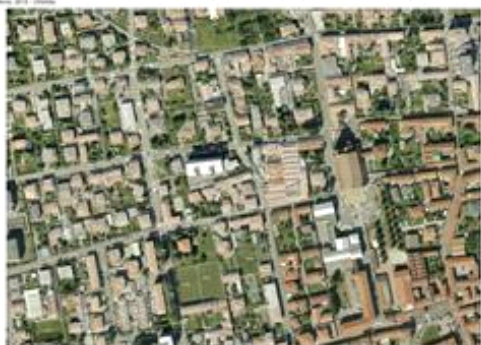


reddito agrario 0,77 € reddito dominicale 1,02 € derivante da FRAZIONAMENTO del 18/02/2002 protocollo n. 24502 in atti dal 18/02/2002 (n. 24502.1/2002)

Presenta una forma rettangolareIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.



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:

Terreno di risulta da costruzione di immobile residenziale, in aprte ceduto ad opere di urbanizzazione

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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



descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	248,00	x	100 %	=	248,00
Totale:	248,00				248,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Terreno senza valore commerciale

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 248,00 x 0,00 = **0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 0,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 0,00**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VARI

AREA URBANA

DI CUI AL PUNTO D

Area Urbana a BUSTO ARSIZIO vari, della superficie commerciale di **58,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)

Area Urbana

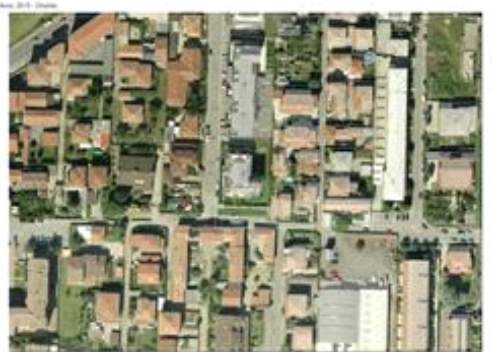
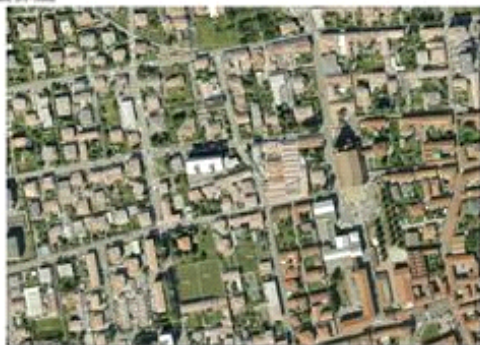
Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 34460 sub. 33 (catasto fabbricati), sezione urbana bu, categoria F/1, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Donatori del Sangue 6, piano: t, intestato a Impresa Edile Fratelli Mancuso Srl , derivante da Variazione Toponomastica del 15.01.2019 Prot. Va 0006972

DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Area Urbana

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
Area Urbana	58,00	x	100 %	=	58,00
Totale:	58,00				58,00

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Area di risulta della costruzione, senza alcun valore di mercato

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 0,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 0,00**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VARI

AREA URBANA

DI CUI AL PUNTO E

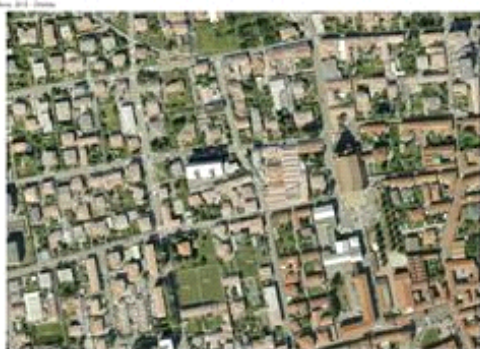
Area Urbana a BUSTO ARSIZIO vari, della superficie commerciale di **32,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)
area urbana

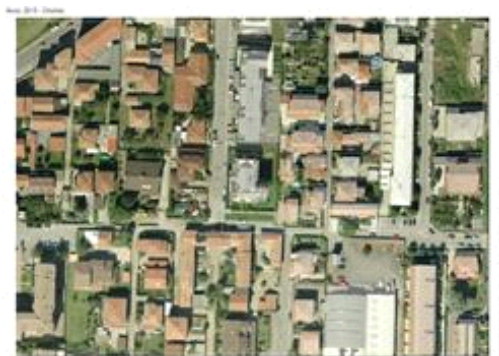
Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 34460 sub. 34 (catasto fabbricati), sezione urbana bu, categoria F/1, consistenza 32 mq, indirizzo catastale: Via donatori del sangue n. 6 , piano: t, intestato a impresa edile fratelli mancuso srl , derivante da variazione toponomastica del 15.01.2019

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

area urbana

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
area urbana	32,00	x	100 %	=	32,00
Totale:	32,00				32,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

area urbana senza valore commerciale

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 0,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 0,00

BENI IN BUSTO ARSIZIO VARI

AREA URBANA

DI CUI AL PUNTO F

Area Urbana a BUSTO ARSIZIO vari, della superficie commerciale di **442,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)

Area urbana

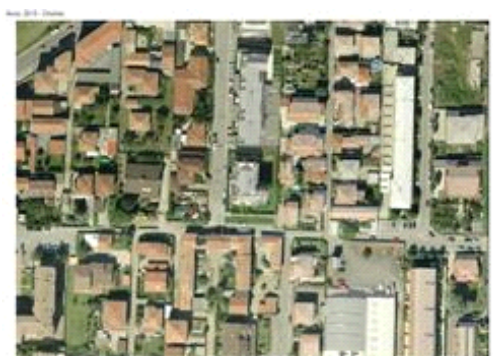
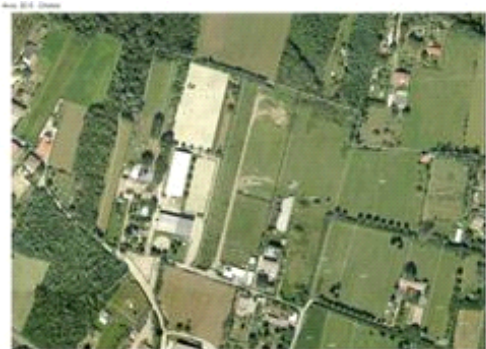
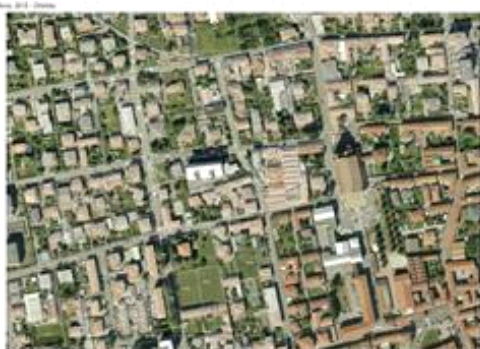
Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7114 sub. 38 (catasto fabbricati), sezione urbana bu, categoria F/1, consistenza 442 mq, indirizzo catastale: Via Vizzolone di Sotto n. 2, piano: t, intestato a Impresa edile Fratelli Mancuso Srl , derivante da variazione toponomastica del 16.06.2004

Presenta una forma mistaIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.



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:

Area Urbana

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Area Urbana	442,00	x	100 %	=	442,00
Totale:	442,00				442,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Area senza alcun valore commerciale



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 0,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 0,00**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VARI

AREA URBANA

DI CUI AL PUNTO G

Area Urbana a BUSTO ARSIZIO vari, della superficie commerciale di **85,00** mq per la quota di 53/500 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)

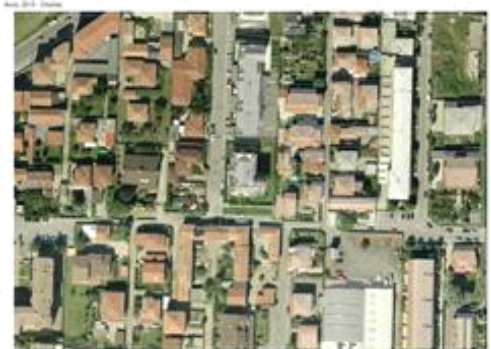
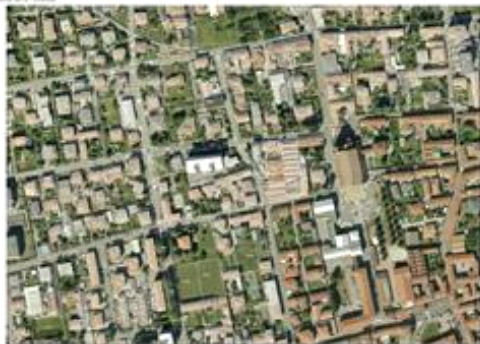
Area Urbana

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 8373 (catasto fabbricati), sezione urbana sa, categoria F/1, consistenza 85 mq, indirizzo catastale: Via Strapera np, piano: T, intestato a Varie, derivante da Costituzione di area urbana del 21.11.2011

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Area urbana

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
Area Urbana	85,00	x	100 %	=	85,00
Totale:	85,00				85,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Area senza alcun valore commerciale

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 0,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 0,00**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VARI

AREA URBANA

DI CUI AL PUNTO H

Area urbana a BUSTO ARSIZIO vari, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di 53/500 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)

Area urbana

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 8374 (catasto fabbricati), sezione urbana sa, categoria F/1, consistenza 80 mq, indirizzo catastale: Via Strapera np, piano: T, intestato a Impresa Edile Fratelli Mancuso srl, derivante da Costituzione di area urbana del 21.11.2011

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.





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:

Area urbana

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
Area Urbana	80,00	x	100 %	=	80,00
Totale:	80,00				80,00

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Area urbana senza nessun valore commerciale

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 0,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 0,00**

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	terreno agricolo	2.350,00	0,00	7.050,00	7.050,00
B	terreno agricolo	15.675,00	0,00	141.075,00	141.075,00
C	Area urbana	248,00	0,00	0,00	0,00
D	Area Urbana	58,00	0,00	0,00	0,00
E	Area Urbana	32,00	0,00	0,00	0,00
F	Area Urbana	442,00	0,00	0,00	0,00



G	Area Urbana	85,00	0,00	0,00	0,00
H	Area urbana	80,00	0,00	0,00	0,00
				148.125,00 €	148.125,00 €

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: **€ 148.125,00**

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: **€ 148.125,00**

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: **€ 148.125,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - FALLIMENTARE 64/2019

LOTTO 16**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a SAMARATE Via G. Rossini SNC, della superficie commerciale di **1.300,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)
Magazzino in terreno agricolo di mq 13

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 2072 (catasto fabbricati), sezione urbana ca, categoria C/2, classe 6, consistenza 60 mq, rendita 89,86 Euro, indirizzo catastale: VIA CASCINA TANGITT , piano: Terra, intestato a IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO S.R.L., derivante da VARIAZIONE del 30/11/2016 protocollo n. VA0143332 in atti dal 30/11/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 48814.1/2016)
- foglio 2 particella 1893 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Ceduo, superficie 1296, reddito agrario 0,40 € reddito dominicale 2,01 € intestato a IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO S.R.L., derivante da TIPO MAPPALE del 10/10/1987 protocollo n. VA0144246 in atti dal 11/05/2009 IST. 99072/2009 T. F. E T. M. 11511/1987 (n. 100838.1/1987)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.300,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 7.800,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 7.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 7.800,00
Data della valutazione:	27/02/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Impresa Edile Fratelli Mancuso Srl in qualità di proprietario

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: € 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, in forza di Compravendita (dal 21/05/2009), con atto stipulato il 21/05/2009 a firma di Notaio Barbagallo di Busto Arsizio ai nn. 133172 di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SAMARATE VIA G. ROSSINI SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

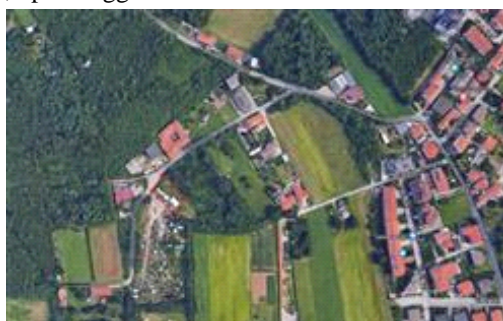
terreno agricolo a SAMARATE Via G. Rossini SNC, della superficie commerciale di **1.300,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL)
Magazzino in terreno agricolo di mq 13

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 2072 (catasto fabbricati), sezione urbana ca, categoria C/2, classe 6, consistenza 60 mq, rendita 89,86 Euro, indirizzo catastale: VIA CASCINA TANGITT , piano: Terra, intestato a IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO S.R.L., derivante da VARIAZIONE del 30/11/2016 protocollo n. VA0143332 in atti dal 30/11/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 48814.1/2016)
- foglio 2 particella 1893 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Ceduo, superficie 1296, reddito agrario 0,40 € reddito dominicale 2,01 € intestato a IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO S.R.L., derivante da TIPO MAPPALE del 10/10/1987 protocollo n. VA0144246 in atti dal 11/05/2009 IST. 99072/2009 T. F. E T. M. 11511/1987 (n. 100838.1/1987)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.



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:

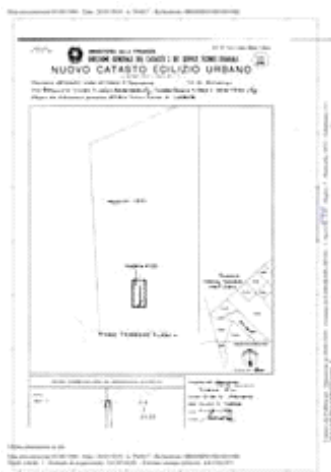
Magazzino di deposito di mq 13 e terreno agricolo di mq 1300

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
Magazzino e terreno agricolo	1.300,00	x	100 %	=	1.300,00
Totale:	1.300,00				1.300,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione del bene è stata calcolata tenendo conto della presentaz di un terreno agricolo sul quale giace. Il terreno agricolo, che verrà elencato al corpo B, misura circa 1300 mq.

Sno state eseguite delle ricerche sui borsini dei mercati immobiliari, ma soprattutto delle ricerche con le agenzie immobiliari di Busto Arsizio, che trattano terreni di questo genere e tipologia

Il valore più realistico di realizzo della vendita di tale appezzamento di terreno con relativo deposito, si attesta a circa €/mq 6,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.300,00 x 6,00 = **7.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 7.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 7.800,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Milano 2, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2 , ufficio tecnico di Samarate, 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	terreno	1.300,00	0,00	7.800,00	7.800,00



agricolo		
	7.800,00 €	7.800,00 €

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: € 7.800,00

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: € 7.800,00

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: € 7.800,00

data 27/02/2020

il tecnico incaricato
SIMONE BRIOSCHI

