



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

NUOVO RITO FALLIMENTARE

326/2020

DEBITORE:

IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M.
S.P.A.)

GIUDICE:

Dr.ssa Irene Lupo

CURATORE:

Avv. Maria Cristina Creti - Dr. Vito Potenza - Avv. Maurizio Orlando

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/05/2022

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

Geom. Luca Mutti

CF:MTTLCU66H10F205U

con studio in MILANO (MI) VIA C. DE ANGELI, 3

telefono: 0258302717

email: lmutti@studiomutti.com

PEC: luca.mutti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 326/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MARZANO Via Vidolenghi snc, della superficie commerciale di **70,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica differenti e costruiti in epoche diverse. Il primo lotto si affaccia sulla grande piazza del paese di Marzano: l'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre interrato, in cui sono ubicati i box e le cantine. Il piano terra è strutturato per ospitare gli esercizi commerciali, la maggior parte vuoti ed in disuso.

I piani superiori sono occupati da abitazioni, di medie dimensioni, per la maggior parte trilocali con doppi servizi.

Lo stato manutentivo è scarso, dato il non utilizzo: in alcuni appartamenti i serramenti esterni sono rotti o in pessime condizioni, in alcune unità mancano i frutti elettrici, i serramenti interni, la caldaia, i radiatori.

Nei box mancano le manichette per l'antincendio e la maggior parte degli estintori è necessario inoltre rinnovare il certificato di prevenzione incendi.

I vani cantinati non sono conformi dal punto di vista distributivo interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno - S1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 217 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 197,54 Euro, indirizzo catastale: Via Vidolenghi, snc, piano: T-S1, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: A nord: altra u.i. ad est: altra u.i. a sud: scale comuni ad ovest: altra u.i.

B **box singolo** a MARZANO Via Vidolenghi snc, della superficie commerciale di **22,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica differenti e costruiti in epoche diverse. Il primo lotto si affaccia sulla grande piazza del paese di Marzano: l'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre interrato, in cui sono ubicati i box e le cantine. Il piano terra è strutturato per ospitare gli esercizi commerciali, la maggior parte vuoti ed in disuso.

I piani superiori sono occupati da abitazioni, di medie dimensioni, per la maggior parte trilocali con doppi servizi.

Lo stato manutentivo è scarso, dato il non utilizzo: in alcuni appartamenti i serramenti esterni sono rotti o in pessime condizioni, in alcune unità mancano i frutti elettrici, i serramenti interni, la caldaia, i radiatori.

Nei box mancano le manichette per l'antincendio e la maggior parte degli estintori è necessario inoltre rinnovare il certificato di prevenzione incendi.

I vani cantinati non sono conformi dal punto di vista distributivo interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno - S1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 217 sub. 30 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 36,26 Euro, indirizzo catastale: Via Vidolenghi, snc, piano: S1, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA

ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: a nord: altra: altra u.i. ad est: altra u.i. a sud: strada di accesso ad ovest: altra u.i.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	92,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 50.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 50.900,00
Data della valutazione:	03/05/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per quanto riguarda la situazione ipotecaria si rimanda alle relazioni notarili ventennali redatte dal Notaio Valerio Tacchini su incarico della Curatela.

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: Nessuna.

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:

IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A." per la quota di 1000/1000, in forza di SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA (dal 27/01/1999), con atto stipulato il 27/01/1999 a firma di Notaio Nicola Caputo ai nn. 122315/15120 di repertorio, trascritto il 22/02/1999 a Pavia ai nn. 2141/1531

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **18/93**

Concessione edilizia N. **23/95**

Concessione edilizia N. **7/97**, presentata il 06/03/1997 con il n. 7/97 di protocollo

Proroga alla concessione edilizia n. 18/93 N. **4**, presentata il 12/09/1998

Dichiarazione di fine lavori N. **5**, per lavori di Comparti A C D , presentata il 30/12/1999

Concessione edilizia N. **27/2001**

Dichiarazione di inizio attività N. **7**, presentata il 18/12/2005

Dichiarazione di fine lavori N. **8**, presentata il 03/03/2006

Convenzione edilizia N. **156393**, per lavori di recupero di patrimonio edilizio tra le Vie Matteotti - Del Dosso e Vidolenghi, presentata il 30/06/1993 con il n. 156393/21866 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera C.C. n. 23 del 13/11/2012, l'immobile ricade in zona AREA RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE GIA' ATTUATA.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nei locali cantinati si sono riscontrate difformità distributive interne

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di pratica CILA in sanatoria: €1.000,00
- Oblazione sanatoria: €1.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nei locali cantinati si sono riscontrate difformità distributive interne

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di pratica DOCFA per nuovo accatastamento: €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

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

Non è stato possibile reperire la documentazione attestante la conformità degli impianti.

BENI IN MARZANO VIA VIDOLENGHI SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MARZANO Via Vidolenghi snc, della superficie commerciale di **70,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica differenti e costruiti in epoche diverse. Il primo lotto si affaccia sulla grande piazza del paese di Marzano: l'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre interrato, in cui sono ubicati i box e le cantine. Il piano terra è strutturato per ospitare gli esercizi commerciali, la maggior parte vuoti ed in disuso.

I piani superiori sono occupati da abitazioni, di medie dimensioni, per la maggior parte trilocali con doppi servizi.

Lo stato manutentivo è scarso, dato il non utilizzo: in alcuni appartamenti i serramenti esterni sono rotti o in pessime condizioni, in alcune unità mancano i frutti elettrici, i serramenti interni, la caldaia, i radiatori.

Nei box mancano le manichette per l'antincendio e la maggior parte degli estintori è necessario inoltre rinnovare il certificato di prevenzione incendi.

I vani cantinati non sono conformi dal punto di vista distributivo interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno - S1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 217 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 197,54 Euro, indirizzo catastale: Via Vidolenghi, snc, piano: T-S1, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA

ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: A nord: altra u.i. ad est: altra u.i. a sud: scale comuni ad ovest: altra u.i.

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:	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:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Appartamento	70,00	x	100 %	=	70,00
Totale:	70,00				70,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 70,00 x 700,00 = **49.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 49.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 49.000,00**

BENI IN MARZANO VIA VIDOLENGHI SNC

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a MARZANO Via Vidolenghi snc, della superficie commerciale di **22,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica differenti e costruiti in epoche diverse. Il primo lotto si affaccia sulla grande piazza del paese di Marzano: l'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre interrato, in cui sono ubicati i box e le cantine. Il piano terra è strutturato per ospitare gli esercizi commerciali, la maggior parte vuoti ed in disuso.

I piani superiori sono occupati da abitazioni, di medie dimensioni, per la maggior parte trilocali con doppi servizi.

Lo stato manutentivo è scarso, dato il non utilizzo: in alcuni appartamenti i serramenti esterni sono rotti o in pessime condizioni, in alcune unità mancano i frutti elettrici, i serramenti interni, la caldaia, i radiatori.

Nei box mancano le manichette per l'antincendio e la maggior parte degli estintori è necessario inoltre rinnovare il certificato di prevenzione incendi.

I vani cantinati non sono conformi dal punto di vista distributivo interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno - S1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 217 sub. 30 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 36,26 Euro, indirizzo catastale: Via Vidolenghi, snc, piano: S1, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: a nord: altra: altra u.i. ad est: altra u.i. a sud: strada di accesso ad ovest: altra u.i.

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:	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:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	22,00	x	100 %	=	22,00

Totale:	22,00	22,00
----------------	--------------	--------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 22,00 x 200,00 = **4.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 4.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 4.400,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In base al valore di mercato e di liquidazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pavia, conservatoria dei registri immobiliari di Pavia, ufficio tecnico di Marzano

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	70,00	0,00	49.000,00	49.000,00
B	box singolo	22,00	0,00	4.400,00	4.400,00
				53.400,00 €	53.400,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 50.900,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€ 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: **€ 50.900,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 326/2020

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MARZANO Via Vidolenghi snc, della superficie commerciale di **57,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica differenti e costruiti in epoche diverse. Il primo lotto si affaccia sulla grande piazza del paese di Marzano: l'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre interrato, in cui sono ubicati i box e le cantine. Il piano terra è strutturato per ospitare gli esercizi commerciali, la maggior parte vuoti ed in disuso.

I piani superiori sono occupati da abitazioni, di medie dimensioni, per la maggior parte trilocali con doppi servizi.

Lo stato manutentivo è scarso, dato il non utilizzo: in alcuni appartamenti i serramenti esterni sono rotti o in pessime condizioni, in alcune unità mancano i frutti elettrici, i serramenti interni, la caldaia, i radiatori.

Nei box mancano le manichette per l'antincendio e la maggior parte degli estintori è necessario inoltre rinnovare il certificato di prevenzione incendi.

I vani cantinati non sono conformi dal punto di vista distributivo interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno - S1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 217 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 153,65 Euro, indirizzo catastale: Via Vidolenghi, snc, piano: T-S1, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: A nord: altra u.i. ad est: altra u.i. a sud: scale comuni ad ovest: altra u.i.

B **box singolo** a MARZANO Via Vidolenghi snc, della superficie commerciale di **22,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica differenti e costruiti in epoche diverse. Il primo lotto si affaccia sulla grande piazza del paese di Marzano: l'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre interrato, in cui sono ubicati i box e le cantine. Il piano terra è strutturato per ospitare gli esercizi commerciali, la maggior parte vuoti ed in disuso.

I piani superiori sono occupati da abitazioni, di medie dimensioni, per la maggior parte trilocali con doppi servizi.

Lo stato manutentivo è scarso, dato il non utilizzo: in alcuni appartamenti i serramenti esterni sono rotti o in pessime condizioni, in alcune unità mancano i frutti elettrici, i serramenti interni, la caldaia, i radiatori.

Nei box mancano le manichette per l'antincendio e la maggior parte degli estintori è necessario inoltre rinnovare il certificato di prevenzione incendi.

I vani cantinati non sono conformi dal punto di vista distributivo interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno - S1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 217 sub. 31 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 36,26 Euro, indirizzo catastale: Via Vidolenghi, snc, piano: S1, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA

ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: a nord: altra: altra u.i. ad est: altra u.i. a sud: strada di accesso ad ovest: altra u.i.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	79,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 41.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 41.800,00
Data della valutazione:	03/05/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per quanto riguarda la situazione ipotecaria si rimanda alle relazioni notarili ventennali redatte dal Notaio Valerio Tacchini su incarico della Curatela.

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: *Nessuna.*

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:

IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A." per la quota di 1000/1000, in forza di SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA (dal 27/01/1999), con atto stipulato il 27/01/1999 a firma di Notaio Nicola Caputo ai nn. 122315/15120 di repertorio, trascritto il 22/02/1999 a Pavia ai nn. 2141/1531

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **18/93**

Concessione edilizia N. **23/95**

Concessione edilizia N. **7/97**, presentata il 06/03/1997 con il n. 7/97 di protocollo

Proroga alla concessione edilizia n. 18/93 N. **4**, presentata il 12/09/1998

Dichiarazione di fine lavori N. **5**, per lavori di Comparti A C D , presentata il 30/12/1999

Concessione edilizia N. **27/2001**

Dichiarazione di inizio attività N. **7**, presentata il 18/12/2005

Dichiarazione di fine lavori N. **8**, presentata il 03/03/2006

Convenzione edilizia N. **156393**, per lavori di recupero di patrimonio edilizio tra le Vie Matteotti - Del Dosso e Vidolenghi, presentata il 30/06/1993 con il n. 156393/21866 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera C.C. n. 23 del 13/11/2012, l'immobile ricade in zona AREA RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE GIA' ATTUATA.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nei locali cantinati si sono riscontrate difformità distributive interne

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di pratica CILA in sanatoria: €1.000,00
- Oblazione sanatoria: €1.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nei locali cantinati si sono riscontrate difformità distributive interne

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di pratica DOCFA per nuovo accatastamento: €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MARZANO VIA VIDOLENGHI SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MARZANO Via Vidolenghi snc, della superficie commerciale di **57,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica differenti e costruiti in epoche diverse. Il primo lotto si affaccia sulla grande piazza del paese di Marzano: l'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre interrato, in cui sono ubicati i box e le cantine. Il piano terra è strutturato per ospitare gli esercizi commerciali, la maggior parte vuoti ed in disuso.

I piani superiori sono occupati da abitazioni, di medie dimensioni, per la maggior parte trilocali con doppi servizi.

Lo stato manutentivo è scarso, dato il non utilizzo: in alcuni appartamenti i serramenti esterni sono rotti o in pessime condizioni, in alcune unità mancano i frutti elettrici, i serramenti interni, la caldaia, i radiatori.

Nei box mancano le manichette per l'antincendio e la maggior parte degli estintori è necessario inoltre rinnovare il certificato di prevenzione incendi.

I vani cantinati non sono conformi dal punto di vista distributivo interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno - S1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 217 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 153,65 Euro, indirizzo catastale: Via Vidolenghi, snc, piano: T-S1, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: A nord: altra u.i. ad est: altra u.i. a sud: scale comuni ad ovest: altra u.i.

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:



esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	57,00	x	100 %	=	57,00
Totale:	57,00				57,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 57,00 x 700,00 = **39.900,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 39.900,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 39.900,00**

BENI IN MARZANO VIA VIDOLENGHI SNC

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a MARZANO Via Vidolenghi snc, della superficie commerciale di **22,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica differenti e costruiti in epoche diverse. Il primo lotto si affaccia sulla grande piazza del paese di Marzano: l'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre interrato, in cui sono ubicati i box e le cantine. Il piano terra è strutturato per ospitare gli esercizi commerciali, la maggior parte vuoti ed in disuso.

I piani superiori sono occupati da abitazioni, di medie dimensioni, per la maggior parte trilocali con doppi servizi.

Lo stato manutentivo è scarso, dato il non utilizzo: in alcuni appartamenti i serramenti esterni sono

rotti o in pessime condizioni, in alcune unità mancano i frutti elettrici, i serramenti interni, la caldaia, i radiatori.

Nei box mancano le manichette per l'antincendio e la maggior parte degli estintori è necessario inoltre rinnovare il certificato di prevenzione incendi.

I vani cantinati non sono conformi dal punto di vista distributivo interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno - S1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 217 sub. 31 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 36,26 Euro, indirizzo catastale: Via Vidolenghi, snc, piano: S1, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: a nord: altra: altra u.i. ad est: altra u.i. a sud: strada di accesso ad ovest: altra u.i.

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:	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:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	22,00	x	100 %	=	22,00
Totale:	22,00				22,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 22,00 x 200,00 = **4.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 4.400,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 4.400,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In base al valore di mercato e di liquidazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pavia, conservatoria dei registri immobiliari di Pavia, ufficio tecnico di Marzano

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	57,00	0,00	39.900,00	39.900,00
B	box singolo	22,00	0,00	4.400,00	4.400,00
				44.300,00 €	44.300,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 41.800,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€ 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: **€ 41.800,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 326/2020

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MARZANO Via Vidolenghi snc, della superficie commerciale di **61,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica differenti e costruiti in epoche diverse. Il primo lotto si affaccia sulla grande piazza del paese di Marzano: l'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre interrato, in cui sono ubicati i box e le cantine. Il piano terra è strutturato per ospitare gli esercizi commerciali, la maggior parte vuoti ed in disuso.

I piani superiori sono occupati da abitazioni, di medie dimensioni, per la maggior parte trilocali con doppi servizi.

Lo stato manutentivo è scarso, dato il non utilizzo: in alcuni appartamenti i serramenti esterni sono rotti o in pessime condizioni, in alcune unità mancano i frutti elettrici, i serramenti interni, la caldaia, i radiatori.

Nei box mancano le manichette per l'antincendio e la maggior parte degli estintori è necessario inoltre rinnovare il certificato di prevenzione incendi.

I vani cantinati non sono conformi dal punto di vista distributivo interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno - S1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 217 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 153,65 Euro, indirizzo catastale: Via Vidolenghi, snc, piano: T-S1, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: A nord: altra u.i. ad est: altra u.i. a sud: altra u.i. ad ovest: scale comuni

B **box singolo** a MARZANO Via Vidolenghi snc, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica differenti e costruiti in epoche diverse. Il primo lotto si affaccia sulla grande piazza del paese di Marzano: l'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre interrato, in cui sono ubicati i box e le cantine. Il piano terra è strutturato per ospitare gli esercizi commerciali, la maggior parte vuoti ed in disuso.

I piani superiori sono occupati da abitazioni, di medie dimensioni, per la maggior parte trilocali con doppi servizi.

Lo stato manutentivo è scarso, dato il non utilizzo: in alcuni appartamenti i serramenti esterni sono rotti o in pessime condizioni, in alcune unità mancano i frutti elettrici, i serramenti interni, la caldaia, i radiatori.

Nei box mancano le manichette per l'antincendio e la maggior parte degli estintori è necessario inoltre rinnovare il certificato di prevenzione incendi.

I vani cantinati non sono conformi dal punto di vista distributivo interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno - S1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 217 sub. 32 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 36,26 Euro, indirizzo catastale: Via Vidolenghi, snc, piano: S1, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA

ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: a nord: altra: altra u.i. ad est: altra u.i. a sud: strada di accesso ad ovest: altra u.i.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	81,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 44.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 44.200,00
Data della valutazione:	03/05/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per quanto riguarda la situazione ipotecaria si rimanda alle relazioni notarili ventennali redatte dal Notaio Valerio Tacchini su incarico della Curatela

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: *Nessuna.*

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:

IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A." per la quota di 1000/1000, in forza di SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA (dal 27/01/1999), con atto stipulato il 27/01/1999 a firma di Notaio Nicola Caputo ai nn. 122315/15120 di repertorio, trascritto il 22/02/1999 a Pavia ai nn. 2141/1531

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **18/93**

Concessione edilizia N. **23/95**

Concessione edilizia N. **7/97**, presentata il 06/03/1997 con il n. 7/97 di protocollo

Proroga alla concessione edilizia n. 18/93 N. **4**, presentata il 12/09/1998

Dichiarazione di fine lavori N. **5**, per lavori di Comparti A C D , presentata il 30/12/1999

Concessione edilizia N. **27/2001**

Dichiarazione di inizio attività N. **7**, presentata il 18/12/2005

Dichiarazione di fine lavori N. **8**, presentata il 03/03/2006

Convenzione edilizia N. **156393**, per lavori di recupero di patrimonio edilizio tra le Vie Matteotti - Del Dosso e Vidolenghi, presentata il 30/06/1993 con il n. 156393/21866 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera C.C. n. 23 del 13/11/2012, l'immobile ricade in zona AREA RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE GIA' ATTUATA.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nei locali cantinati si sono riscontrate difformità distributive interne

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di pratica CILA in sanatoria: €1.000,00
- Oblazione sanatoria: €1.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nei locali cantinati si sono riscontrate difformità distributive interne

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di pratica DOCFA per nuovo accatastamento: €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MARZANO VIA VIDOLENGHI SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MARZANO Via Vidolenghi snc, della superficie commerciale di **61,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica differenti e costruiti in epoche diverse. Il primo lotto si affaccia sulla grande piazza del paese di Marzano: l'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre interrato, in cui sono ubicati i box e le cantine. Il piano terra è strutturato per ospitare gli esercizi commerciali, la maggior parte vuoti ed in disuso.

I piani superiori sono occupati da abitazioni, di medie dimensioni, per la maggior parte trilocali con doppi servizi.

Lo stato manutentivo è scarso, dato il non utilizzo: in alcuni appartamenti i serramenti esterni sono rotti o in pessime condizioni, in alcune unità mancano i frutti elettrici, i serramenti interni, la caldaia, i radiatori.

Nei box mancano le manichette per l'antincendio e la maggior parte degli estintori è necessario inoltre rinnovare il certificato di prevenzione incendi.

I vani cantinati non sono conformi dal punto di vista distributivo interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno - S1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 217 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 153,65 Euro, indirizzo catastale: Via Vidolenghi, snc, piano: T-S1, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: A nord: altra u.i. ad est: altra u.i. a sud: altra u.i. ad ovest: scale comuni

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:



esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	61,00	x	100 %	=	61,00
Totale:	61,00				61,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 61,00 x 700,00 = **42.700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 42.700,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 42.700,00**

BENI IN MARZANO VIA VIDOLENGHI SNC

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a MARZANO Via Vidolenghi snc, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica differenti e costruiti in epoche diverse. Il primo lotto si affaccia sulla grande piazza del paese di Marzano: l'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre interrato, in cui sono ubicati i box e le cantine. Il piano terra è strutturato per ospitare gli esercizi commerciali, la maggior parte vuoti ed in disuso.

I piani superiori sono occupati da abitazioni, di medie dimensioni, per la maggior parte trilocali con doppi servizi.

Lo stato manutentivo è scarso, dato il non utilizzo: in alcuni appartamenti i serramenti esterni sono

rotti o in pessime condizioni, in alcune unità mancano i frutti elettrici, i serramenti interni, la caldaia, i radiatori.

Nei box mancano le manichette per l'antincendio e la maggior parte degli estintori è necessario inoltre rinnovare il certificato di prevenzione incendi.

I vani cantinati non sono conformi dal punto di vista distributivo interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno - S1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 217 sub. 32 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 36,26 Euro, indirizzo catastale: Via Vidolenghi, snc, piano: S1, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: a nord: altra: altra u.i. ad est: altra u.i. a sud: strada di accesso ad ovest: altra u.i.

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:	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:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Box	20,00	x	100 %	=	20,00
Totale:	20,00				20,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 20,00 x 200,00 = **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

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In base al valore di mercato e di liquidazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pavia, conservatoria dei registri immobiliari di Pavia, ufficio tecnico di Marzano

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	61,00	0,00	42.700,00	42.700,00
B	box singolo	20,00	0,00	4.000,00	4.000,00
				46.700,00 €	46.700,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 44.200,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€ 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: **€ 44.200,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 326/2020

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MARZANO Via Vidolenghi snc, della superficie commerciale di **64,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica differenti e costruiti in epoche diverse. Il primo lotto si affaccia sulla grande piazza del paese di Marzano: l'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre interrato, in cui sono ubicati i box e le cantine. Il piano terra è strutturato per ospitare gli esercizi commerciali, la maggior parte vuoti ed in disuso.

I piani superiori sono occupati da abitazioni, di medie dimensioni, per la maggior parte trilocali con doppi servizi.

Lo stato manutentivo è scarso, dato il non utilizzo: in alcuni appartamenti i serramenti esterni sono rotti o in pessime condizioni, in alcune unità mancano i frutti elettrici, i serramenti interni, la caldaia, i radiatori.

Nei box mancano le manichette per l'antincendio e la maggior parte degli estintori è necessario inoltre rinnovare il certificato di prevenzione incendi.

I vani cantinati non sono conformi dal punto di vista distributivo interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno - S1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 217 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 197,54 Euro, indirizzo catastale: Via Vidolenghi, snc, piano: T-S1, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: A nord: scale comuni ad est: altra u.i. a sud: altra u.i. ad ovest: altra u.i.

B **box singolo** a MARZANO Via Vidolenghi snc, della superficie commerciale di **22,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica differenti e costruiti in epoche diverse. Il primo lotto si affaccia sulla grande piazza del paese di Marzano: l'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre interrato, in cui sono ubicati i box e le cantine. Il piano terra è strutturato per ospitare gli esercizi commerciali, la maggior parte vuoti ed in disuso.

I piani superiori sono occupati da abitazioni, di medie dimensioni, per la maggior parte trilocali con doppi servizi.

Lo stato manutentivo è scarso, dato il non utilizzo: in alcuni appartamenti i serramenti esterni sono rotti o in pessime condizioni, in alcune unità mancano i frutti elettrici, i serramenti interni, la caldaia, i radiatori.

Nei box mancano le manichette per l'antincendio e la maggior parte degli estintori è necessario inoltre rinnovare il certificato di prevenzione incendi.

I vani cantinati non sono conformi dal punto di vista distributivo interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno - S1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 217 sub. 33 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 36,26 Euro, indirizzo catastale: Via Vidolenghi, snc, piano: S1, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA

ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: a nord: altra: altra u.i. ad est: altra u.i. a sud: strada di accesso ad ovest: altra u.i.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	86,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 46.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 46.700,00
Data della valutazione:	03/05/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per quanto riguarda la situazione ipotecaria si rimanda alle relazioni notarili ventennali redatte dal Notaio Valerio Tacchini su incarico della Curatela

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: Nessuna.

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:

IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A." per la quota di 1000/1000, in forza di SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA (dal 27/01/1999), con atto stipulato il 27/01/1999 a firma di Notaio Nicola Caputo ai nn. 122315/15120 di repertorio, trascritto il 22/02/1999 a Pavia ai nn. 2141/1531

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **18/93**

Concessione edilizia N. **23/95**

Concessione edilizia N. **7/97**, presentata il 06/03/1997 con il n. 7/97 di protocollo

Proroga alla concessione edilizia n. 18/93 N. **4**, presentata il 12/09/1998

Dichiarazione di fine lavori N. **5**, per lavori di Comparti A C D , presentata il 30/12/1999

Concessione edilizia N. **27/2001**

Dichiarazione di inizio attività N. **7**, presentata il 18/12/2005

Dichiarazione di fine lavori N. **8**, presentata il 03/03/2006

Convenzione edilizia N. **156393**, per lavori di recupero di patrimonio edilizio tra le Vie Matteotti - Del Dosso e Vidolenghi, presentata il 30/06/1993 con il n. 156393/21866 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera C.C. n. 23 del 13/11/2012, l'immobile ricade in zona AREA RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE GIA' ATTUATA.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nei locali cantinati si sono riscontrate difformità distributive interne

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di pratica CILA in sanatoria: €1.000,00
- Oblazione sanatoria: €1.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nei locali cantinati si sono riscontrate difformità distributive interne

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di pratica DOCFA per nuovo accatastamento: €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MARZANO VIA VIDOLENGHI SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MARZANO Via Vidolenghi snc, della superficie commerciale di **64,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica differenti e costruiti in epoche diverse. Il primo lotto si affaccia sulla grande piazza del paese di Marzano: l'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre interrato, in cui sono ubicati i box e le cantine. Il piano terra è strutturato per ospitare gli esercizi commerciali, la maggior parte vuoti ed in disuso.

I piani superiori sono occupati da abitazioni, di medie dimensioni, per la maggior parte trilocali con doppi servizi.

Lo stato manutentivo è scarso, dato il non utilizzo: in alcuni appartamenti i serramenti esterni sono rotti o in pessime condizioni, in alcune unità mancano i frutti elettrici, i serramenti interni, la caldaia, i radiatori.

Nei box mancano le manichette per l'antincendio e la maggior parte degli estintori è necessario inoltre rinnovare il certificato di prevenzione incendi.

I vani cantinati non sono conformi dal punto di vista distributivo interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno - S1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 217 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 197,54 Euro, indirizzo catastale: Via Vidolenghi, snc, piano: T-S1, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: A nord: scale comuni ad est: altra u.i. a sud: altra u.i. ad ovest: altra u.i.

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:



esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	64,00	x	100 %	=	64,00
Totale:	64,00				64,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 64,00 x 700,00 = **44.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 44.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 44.800,00**

BENI IN MARZANO VIA VIDOLENGHI SNC

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a MARZANO Via Vidolenghi snc, della superficie commerciale di **22,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica differenti e costruiti in epoche diverse. Il primo lotto si affaccia sulla grande piazza del paese di Marzano: l'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre interrato, in cui sono ubicati i box e le cantine. Il piano terra è strutturato per ospitare gli esercizi commerciali, la maggior parte vuoti ed in disuso.

I piani superiori sono occupati da abitazioni, di medie dimensioni, per la maggior parte trilocali con doppi servizi.

Lo stato manutentivo è scarso, dato il non utilizzo: in alcuni appartamenti i serramenti esterni sono

rotti o in pessime condizioni, in alcune unità mancano i frutti elettrici, i serramenti interni, la caldaia, i radiatori.

Nei box mancano le manichette per l'antincendio e la maggior parte degli estintori è necessario inoltre rinnovare il certificato di prevenzione incendi.

I vani cantinati non sono conformi dal punto di vista distributivo interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno - S1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 217 sub. 33 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 36,26 Euro, indirizzo catastale: Via Vidolenghi, snc, piano: S1, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: a nord: altra: altra u.i. ad est: altra u.i. a sud: strada di accesso ad ovest: altra u.i.

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:	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:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	22,00	x	100 %	=	22,00
Totale:	22,00				22,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 22,00 x 200,00 = **4.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 4.400,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 4.400,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In base al valore di mercato e di liquidazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pavia, conservatoria dei registri immobiliari di Pavia, ufficio tecnico di Marzano

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	64,00	0,00	44.800,00	44.800,00
B	box singolo	22,00	0,00	4.400,00	4.400,00
				49.200,00 €	49.200,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 46.700,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€ 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: **€ 46.700,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 326/2020

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MARZANO Via Vidolenghi snc, della superficie commerciale di **64,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica differenti e costruiti in epoche diverse. Il primo lotto si affaccia sulla grande piazza del paese di Marzano: l'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre interrato, in cui sono ubicati i box e le cantine. Il piano terra è strutturato per ospitare gli esercizi commerciali, la maggior parte vuoti ed in disuso.

I piani superiori sono occupati da abitazioni, di medie dimensioni, per la maggior parte trilocali con doppi servizi.

Lo stato manutentivo è scarso, dato il non utilizzo: in alcuni appartamenti i serramenti esterni sono rotti o in pessime condizioni, in alcune unità mancano i frutti elettrici, i serramenti interni, la caldaia, i radiatori.

Nei box mancano le manichette per l'antincendio e la maggior parte degli estintori è necessario inoltre rinnovare il certificato di prevenzione incendi.

I vani cantinati non sono conformi dal punto di vista distributivo interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno - S1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 217 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 197,54 Euro, indirizzo catastale: Via Vidolenghi, snc, piano: 1° - S1, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: A nord: altra u.i. ad est: altra u.i. a sud: scale comuni ad ovest: altra u.i.

B **box singolo** a MARZANO Via Vidolenghi snc, della superficie commerciale di **22,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica differenti e costruiti in epoche diverse. Il primo lotto si affaccia sulla grande piazza del paese di Marzano: l'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre interrato, in cui sono ubicati i box e le cantine. Il piano terra è strutturato per ospitare gli esercizi commerciali, la maggior parte vuoti ed in disuso.

I piani superiori sono occupati da abitazioni, di medie dimensioni, per la maggior parte trilocali con doppi servizi.

Lo stato manutentivo è scarso, dato il non utilizzo: in alcuni appartamenti i serramenti esterni sono rotti o in pessime condizioni, in alcune unità mancano i frutti elettrici, i serramenti interni, la caldaia, i radiatori.

Nei box mancano le manichette per l'antincendio e la maggior parte degli estintori è necessario inoltre rinnovare il certificato di prevenzione incendi.

I vani cantinati non sono conformi dal punto di vista distributivo interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno - S1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 217 sub. 34 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 36,26 Euro, indirizzo catastale: Via Vidolenghi, snc, piano: S1, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA

ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: a nord: altra: altra u.i. ad est: altra u.i. a sud: strada di accesso ad ovest: altra u.i.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	86,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 46.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 46.700,00
Data della valutazione:	03/05/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per quanto riguarda la situazione ipotecaria si rimanda alle relazioni notarili ventennali redatte dal Notaio Valerio Tacchini su incarico della Curatela

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: Nessuna.

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:

IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A." per la quota di 1000/1000, in forza di SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA (dal 27/01/1999), con atto stipulato il 27/01/1999 a firma di Notaio Nicola Caputo ai nn. 122315/15120 di repertorio, trascritto il 22/02/1999 a Pavia ai nn. 2141/1531

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **18/93**

Concessione edilizia N. **23/95**

Concessione edilizia N. **7/97**, presentata il 06/03/1997 con il n. 7/97 di protocollo

Proroga alla concessione edilizia n. 18/93 N. **4**, presentata il 12/09/1998

Dichiarazione di fine lavori N. **5**, per lavori di Comparti A C D , presentata il 30/12/1999

Concessione edilizia N. **27/2001**

Dichiarazione di inizio attività N. **7**, presentata il 18/12/2005

Dichiarazione di fine lavori N. **8**, presentata il 03/03/2006

Convenzione edilizia N. **156393**, per lavori di recupero di patrimonio edilizio tra le Vie Matteotti - Del Dosso e Vidolenghi, presentata il 30/06/1993 con il n. 156393/21866 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera C.C. n. 23 del 13/11/2012, l'immobile ricade in zona AREA RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE GIA' ATTUATA.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nei locali cantinati si sono riscontrate difformità distributive interne

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di pratica CILA in sanatoria: €1.000,00
- Oblazione sanatoria: €1.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nei locali cantinati si sono riscontrate difformità distributive interne

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di pratica DOCFA per nuovo accatastamento: €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MARZANO VIA VIDOLENGHI SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MARZANO Via Vidolenghi snc, della superficie commerciale di **64,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica differenti e costruiti in epoche diverse. Il primo lotto si affaccia sulla grande piazza del paese di Marzano: l'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre interrato, in cui sono ubicati i box e le cantine. Il piano terra è strutturato per ospitare gli esercizi commerciali, la maggior parte vuoti ed in disuso.

I piani superiori sono occupati da abitazioni, di medie dimensioni, per la maggior parte trilocali con doppi servizi.

Lo stato manutentivo è scarso, dato il non utilizzo: in alcuni appartamenti i serramenti esterni sono rotti o in pessime condizioni, in alcune unità mancano i frutti elettrici, i serramenti interni, la caldaia, i radiatori.

Nei box mancano le manichette per l'antincendio e la maggior parte degli estintori è necessario inoltre rinnovare il certificato di prevenzione incendi.

I vani cantinati non sono conformi dal punto di vista distributivo interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno - S1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 217 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 197,54 Euro, indirizzo catastale: Via Vidolenghi, snc, piano: 1°-S1, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: A nord: altra u.i. ad est: altra u.i. a sud: scale comuni ad ovest: altra u.i.

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:



esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	64,00	x	100 %	=	64,00
Totale:	64,00				64,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 64,00 x 700,00 = **44.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 44.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 44.800,00**

BENI IN MARZANO VIA VIDOLENGHI SNC

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a MARZANO Via Vidolenghi snc, della superficie commerciale di **22,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica differenti e costruiti in epoche diverse. Il primo lotto si affaccia sulla grande piazza del paese di Marzano: l'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre interrato, in cui sono ubicati i box e le cantine. Il piano terra è strutturato per ospitare gli esercizi commerciali, la maggior parte vuoti ed in disuso.

I piani superiori sono occupati da abitazioni, di medie dimensioni, per la maggior parte trilocali con doppi servizi.

Lo stato manutentivo è scarso, dato il non utilizzo: in alcuni appartamenti i serramenti esterni sono

rotti o in pessime condizioni, in alcune unità mancano i frutti elettrici, i serramenti interni, la caldaia, i radiatori.

Nei box mancano le manichette per l'antincendio e la maggior parte degli estintori è necessario inoltre rinnovare il certificato di prevenzione incendi.

I vani cantinati non sono conformi dal punto di vista distributivo interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno - S1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 217 sub. 34 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 36,26 Euro, indirizzo catastale: Via Vidolenghi, snc, piano: S1, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: a nord: altra: altra u.i. ad est: altra u.i. a sud: strada di accesso ad ovest: altra u.i.

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:	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:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	22,00	x	100 %	=	22,00
Totale:	22,00				22,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 22,00 x 200,00 = **4.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 4.400,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 4.400,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In base al valore di mercato e di liquidazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pavia, conservatoria dei registri immobiliari di Pavia, ufficio tecnico di Marzano

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	64,00	0,00	44.800,00	44.800,00
B	box singolo	22,00	0,00	4.400,00	4.400,00
				49.200,00 €	49.200,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 46.700,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€ 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: **€ 46.700,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 326/2020

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MARZANO Via Vidolenghi snc, della superficie commerciale di **67,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica differenti e costruiti in epoche diverse. Il primo lotto si affaccia sulla grande piazza del paese di Marzano: l'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre interrato, in cui sono ubicati i box e le cantine. Il piano terra è strutturato per ospitare gli esercizi commerciali, la maggior parte vuoti ed in disuso.

I piani superiori sono occupati da abitazioni, di medie dimensioni, per la maggior parte trilocali con doppi servizi.

Lo stato manutentivo è scarso, dato il non utilizzo: in alcuni appartamenti i serramenti esterni sono rotti o in pessime condizioni, in alcune unità mancano i frutti elettrici, i serramenti interni, la caldaia, i radiatori.

Nei box mancano le manichette per l'antincendio e la maggior parte degli estintori è necessario inoltre rinnovare il certificato di prevenzione incendi.

I vani cantinati non sono conformi dal punto di vista distributivo interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1° - S1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 217 sub. 11 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 197,54 Euro, indirizzo catastale: Via Vidolenghi, snc, piano: 1° - S1, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: A nord: altra u.i. ad est: altra u.i. a sud: scale comuni ad ovest: altra u.i.

B **box singolo** a MARZANO Via Vidolenghi snc, della superficie commerciale di **22,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica differenti e costruiti in epoche diverse. Il primo lotto si affaccia sulla grande piazza del paese di Marzano: l'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre interrato, in cui sono ubicati i box e le cantine. Il piano terra è strutturato per ospitare gli esercizi commerciali, la maggior parte vuoti ed in disuso.

I piani superiori sono occupati da abitazioni, di medie dimensioni, per la maggior parte trilocali con doppi servizi.

Lo stato manutentivo è scarso, dato il non utilizzo: in alcuni appartamenti i serramenti esterni sono rotti o in pessime condizioni, in alcune unità mancano i frutti elettrici, i serramenti interni, la caldaia, i radiatori.

Nei box mancano le manichette per l'antincendio e la maggior parte degli estintori è necessario inoltre rinnovare il certificato di prevenzione incendi.

I vani cantinati non sono conformi dal punto di vista distributivo interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1° - S1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 217 sub. 35 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 36,26 Euro, indirizzo catastale: Via Vidolenghi, snc, piano: S1, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA

ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: a nord: altra: altra u.i. ad est: altra u.i. a sud: strada di accesso ad ovest: altra u.i.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	89,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 48.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 48.800,00
Data della valutazione:	03/05/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per quanto riguarda la situazione ipotecaria si rimanda alle relazioni notarili ventennali redatte dal Notaio Valerio Tacchini su incarico della Curatela

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: Nessuna.

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:

IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A." per la quota di 1000/1000, in forza di SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA (dal 27/01/1999), con atto stipulato il 27/01/1999 a firma di Notaio Nicola Caputo ai nn. 122315/15120 di repertorio, trascritto il 22/02/1999 a Pavia ai nn. 2141/1531

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **18/93**

Concessione edilizia N. **23/95**

Concessione edilizia N. **7/97**, presentata il 06/03/1997 con il n. 7/97 di protocollo

Proroga alla concessione edilizia n. 18/93 N. **4**, presentata il 12/09/1998

Dichiarazione di fine lavori N. **5**, per lavori di Comparti A C D , presentata il 30/12/1999

Concessione edilizia N. **27/2001**

Dichiarazione di inizio attività N. **7**, presentata il 18/12/2005

Dichiarazione di fine lavori N. **8**, presentata il 03/03/2006

Convenzione edilizia N. **156393**, per lavori di recupero di patrimonio edilizio tra le Vie Matteotti - Del Dosso e Vidolenghi, presentata il 30/06/1993 con il n. 156393/21866 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera C.C. n. 23 del 13/11/2012, l'immobile ricade in zona AREA RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE GIA' ATTUATA.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nei locali cantinati si sono riscontrate difformità distributive interne

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di pratica CILA in sanatoria: €1.000,00
- Oblazione sanatoria: €1.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nei locali cantinati si sono riscontrate difformità distributive interne

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di pratica DOCFA per nuovo accatastamento: €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MARZANO VIA VIDOLENGHI SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MARZANO Via Vidolenghi snc, della superficie commerciale di **67,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica differenti e costruiti in epoche diverse. Il primo lotto si affaccia sulla grande piazza del paese di Marzano: l'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre interrato, in cui sono ubicati i box e le cantine. Il piano terra è strutturato per ospitare gli esercizi commerciali, la maggior parte vuoti ed in disuso.

I piani superiori sono occupati da abitazioni, di medie dimensioni, per la maggior parte trilocali con doppi servizi.

Lo stato manutentivo è scarso, dato il non utilizzo: in alcuni appartamenti i serramenti esterni sono rotti o in pessime condizioni, in alcune unità mancano i frutti elettrici, i serramenti interni, la caldaia, i radiatori.

Nei box mancano le manichette per l'antincendio e la maggior parte degli estintori è necessario inoltre rinnovare il certificato di prevenzione incendi.

I vani cantinati non sono conformi dal punto di vista distributivo interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1° - S1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 217 sub. 11 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 197,54 Euro, indirizzo catastale: Via Vidolenghi, snc, piano: 1°-S1, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: A nord: altra u.i. ad est: altra u.i. a sud: scale comuni ad ovest: altra u.i.

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:



esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	67,00	x	100 %	=	67,00
Totale:	67,00				67,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 67,00 x 700,00 = **46.900,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 46.900,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 46.900,00**

BENI IN MARZANO VIA VIDOLENGHI SNC

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a MARZANO Via Vidolenghi snc, della superficie commerciale di **22,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica differenti e costruiti in epoche diverse. Il primo lotto si affaccia sulla grande piazza del paese di Marzano: l'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre interrato, in cui sono ubicati i box e le cantine. Il piano terra è strutturato per ospitare gli esercizi commerciali, la maggior parte vuoti ed in disuso.

I piani superiori sono occupati da abitazioni, di medie dimensioni, per la maggior parte trilocali con doppi servizi.

Lo stato manutentivo è scarso, dato il non utilizzo: in alcuni appartamenti i serramenti esterni sono

rotti o in pessime condizioni, in alcune unità mancano i frutti elettrici, i serramenti interni, la caldaia, i radiatori.

Nei box mancano le manichette per l'antincendio e la maggior parte degli estintori è necessario inoltre rinnovare il certificato di prevenzione incendi.

I vani cantinati non sono conformi dal punto di vista distributivo interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1° - S1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 217 sub. 35 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 36,26 Euro, indirizzo catastale: Via Vidolenghi, snc, piano: S1, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: a nord: altra: altra u.i. ad est: altra u.i. a sud: strada di accesso ad ovest: altra u.i.

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:	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:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	22,00	x	100 %	=	22,00
Totale:	22,00				22,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 22,00 x 200,00 = **4.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 4.400,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 4.400,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In base al valore di mercato e di liquidazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pavia, conservatoria dei registri immobiliari di Pavia, ufficio tecnico di Marzano

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	67,00	0,00	46.900,00	46.900,00
B	box singolo	22,00	0,00	4.400,00	4.400,00
				51.300,00 €	51.300,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 48.800,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€ 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: **€ 48.800,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 326/2020

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MARZANO Via Vidolenghi snc, della superficie commerciale di **84,70** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica differenti e costruiti in epoche diverse. Il primo lotto si affaccia sulla grande piazza del paese di Marzano: l'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre interrato, in cui sono ubicati i box e le cantine. Il piano terra è strutturato per ospitare gli esercizi commerciali, la maggior parte vuoti ed in disuso.

I piani superiori sono occupati da abitazioni, di medie dimensioni, per la maggior parte trilocali con doppi servizi.

Lo stato manutentivo è scarso, dato il non utilizzo: in alcuni appartamenti i serramenti esterni sono rotti o in pessime condizioni, in alcune unità mancano i frutti elettrici, i serramenti interni, la caldaia, i radiatori.

Nei box mancano le manichette per l'antincendio e la maggior parte degli estintori è necessario inoltre rinnovare il certificato di prevenzione incendi.

I vani cantinati non sono conformi dal punto di vista distributivo interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2°-3°-S1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 217 sub. 12 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 197,54 Euro, indirizzo catastale: Via Vidolenghi, snc, piano: 2°-3°-S1, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: A nord: altra u.i. ad est: altra u.i. a sud: scale comuni ad ovest: altra u.i.

B box singolo a MARZANO Via Vidolenghi snc, della superficie commerciale di **22,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica differenti e costruiti in epoche diverse. Il primo lotto si affaccia sulla grande piazza del paese di Marzano: l'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre interrato, in cui sono ubicati i box e le cantine. Il piano terra è strutturato per ospitare gli esercizi commerciali, la maggior parte vuoti ed in disuso.

I piani superiori sono occupati da abitazioni, di medie dimensioni, per la maggior parte trilocali con doppi servizi.

Lo stato manutentivo è scarso, dato il non utilizzo: in alcuni appartamenti i serramenti esterni sono rotti o in pessime condizioni, in alcune unità mancano i frutti elettrici, i serramenti interni, la caldaia, i radiatori.

Nei box mancano le manichette per l'antincendio e la maggior parte degli estintori è necessario inoltre rinnovare il certificato di prevenzione incendi.

I vani cantinati non sono conformi dal punto di vista distributivo interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2°-3°-S1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 217 sub. 36 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 36,26 Euro, indirizzo catastale: Via Vidolenghi, snc, piano: S1, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA

ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: a nord: altra: altra u.i. ad est: altra u.i. a sud: strada di accesso ad ovest: altra u.i.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	106,70 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 61.190,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 61.190,00
Data della valutazione:	03/05/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per quanto riguarda la situazione ipotecaria si rimanda alle relazioni notarili ventennali redatte dal Notaio Valerio Tacchini su incarico della Curatela

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: Nessuna.

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:

IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A." per la quota di 1000/1000, in forza di SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA (dal 27/01/1999), con atto stipulato il 27/01/1999 a firma di Notaio Nicola Caputo ai nn. 122315/15120 di repertorio, trascritto il 22/02/1999 a Pavia ai nn. 2141/1531

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **18/93**

Concessione edilizia N. **23/95**

Concessione edilizia N. **7/97**, presentata il 06/03/1997 con il n. 7/97 di protocollo

Proroga alla concessione edilizia n. 18/93 N. **4**, presentata il 12/09/1998

Dichiarazione di fine lavori N. **5**, per lavori di Comparti A C D , presentata il 30/12/1999

Concessione edilizia N. **27/2001**

Dichiarazione di inizio attività N. **7**, presentata il 18/12/2005

Dichiarazione di fine lavori N. **8**, presentata il 03/03/2006

Convenzione edilizia N. **156393**, per lavori di recupero di patrimonio edilizio tra le Vie Matteotti - Del Dosso e Vidolenghi, presentata il 30/06/1993 con il n. 156393/21866 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera C.C. n. 23 del 13/11/2012, l'immobile ricade in zona AREA RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE GIA' ATTUATA.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nei locali cantinati si sono riscontrate difformità distributive interne

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di pratica CILA in sanatoria: €1.000,00
- Oblazione sanatoria: €1.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nei locali cantinati si sono riscontrate difformità distributive interne

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di pratica DOCFA per nuovo accatastamento: €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MARZANO VIA VIDOLENGHI SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MARZANO Via Vidolenghi snc, della superficie commerciale di **84,70** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica differenti e costruiti in epoche diverse. Il primo lotto si affaccia sulla grande piazza del paese di Marzano: l'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre interrato, in cui sono ubicati i box e le cantine. Il piano terra è strutturato per ospitare gli esercizi commerciali, la maggior parte vuoti ed in disuso.

I piani superiori sono occupati da abitazioni, di medie dimensioni, per la maggior parte trilocali con doppi servizi.

Lo stato manutentivo è scarso, dato il non utilizzo: in alcuni appartamenti i serramenti esterni sono rotti o in pessime condizioni, in alcune unità mancano i frutti elettrici, i serramenti interni, la caldaia, i radiatori.

Nei box mancano le manichette per l'antincendio e la maggior parte degli estintori è necessario inoltre rinnovare il certificato di prevenzione incendi.

I vani cantinati non sono conformi dal punto di vista distributivo interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2°-3°-S1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 217 sub. 12 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 197,54 Euro, indirizzo catastale: Via Vidolenghi, snc, piano: 2°-3°-S1, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: A nord: altra u.i. ad est: altra u.i. a sud: scale comuni ad ovest: altra u.i.

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:



esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	70,00	x	100 %	=	70,00
Deposito occasionale - Piano 3°	42,00	x	35 %	=	14,70
Totale:	112,00				84,70

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 84,70 x 700,00 = **59.290,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 59.290,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 59.290,00**

BENI IN MARZANO VIA VIDOLENGHI SNC

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a MARZANO Via Vidolenghi snc, della superficie commerciale di **22,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica differenti e costruiti in epoche diverse. Il primo lotto si affaccia sulla grande piazza del paese di Marzano: l'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre interrato, in cui sono ubicati i box e le cantine. Il piano terra è strutturato per ospitare gli esercizi commerciali, la maggior parte vuoti ed in disuso.

I piani superiori sono occupati da abitazioni, di medie dimensioni, per la maggior parte trilocali con doppi servizi.

Lo stato manutentivo è scarso, dato il non utilizzo: in alcuni appartamenti i serramenti esterni sono rotti o in pessime condizioni, in alcune unità mancano i frutti elettrici, i serramenti interni, la caldaia, i radiatori.

Nei box mancano le manichette per l'antincendio e la maggior parte degli estintori è necessario inoltre rinnovare il certificato di prevenzione incendi.

I vani cantinati non sono conformi dal punto di vista distributivo interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2°-3°-S1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 217 sub. 36 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 36,26 Euro, indirizzo catastale: Via Vidolenghi, snc, piano: S1, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: a nord: altra: altra u.i. ad est: altra u.i. a sud: strada di accesso ad ovest: altra u.i.

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:	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:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Box	22,00	x	100 %	=	22,00
Totale:	22,00				22,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 22,00 x 200,00 = **4.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 4.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 4.400,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In base al valore di mercato e di liquidazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pavia, conservatoria dei registri immobiliari di Pavia, ufficio tecnico di Marzano

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	84,70	0,00	59.290,00	59.290,00
B	box singolo	22,00	0,00	4.400,00	4.400,00
				63.690,00 €	63.690,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 61.190,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€ 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 **€ 61.190,00**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 326/2020

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MARZANO Via Vidolenghi snc, della superficie commerciale di **56,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica differenti e costruiti in epoche diverse. Il primo lotto si affaccia sulla grande piazza del paese di Marzano: l'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre interrato, in cui sono ubicati i box e le cantine. Il piano terra è strutturato per ospitare gli esercizi commerciali, la maggior parte vuoti ed in disuso.

I piani superiori sono occupati da abitazioni, di medie dimensioni, per la maggior parte trilocali con doppi servizi.

Lo stato manutentivo è scarso, dato il non utilizzo: in alcuni appartamenti i serramenti esterni sono rotti o in pessime condizioni, in alcune unità mancano i frutti elettrici, i serramenti interni, la caldaia, i radiatori.

Nei box mancano le manichette per l'antincendio e la maggior parte degli estintori è necessario inoltre rinnovare il certificato di prevenzione incendi.

I vani cantinati non sono conformi dal punto di vista distributivo interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1° - S1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 217 sub. 13 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 153,65 Euro, indirizzo catastale: Via Vidolenghi, snc, piano: 2°-S1, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: A nord: altra u.i. ad est: altra u.i. a sud: altra u.i. ad ovest: scale comuni

B **box singolo** a MARZANO Via Vidolenghi snc, della superficie commerciale di **22,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica differenti e costruiti in epoche diverse. Il primo lotto si affaccia sulla grande piazza del paese di Marzano: l'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre interrato, in cui sono ubicati i box e le cantine. Il piano terra è strutturato per ospitare gli esercizi commerciali, la maggior parte vuoti ed in disuso.

I piani superiori sono occupati da abitazioni, di medie dimensioni, per la maggior parte trilocali con doppi servizi.

Lo stato manutentivo è scarso, dato il non utilizzo: in alcuni appartamenti i serramenti esterni sono rotti o in pessime condizioni, in alcune unità mancano i frutti elettrici, i serramenti interni, la caldaia, i radiatori.

Nei box mancano le manichette per l'antincendio e la maggior parte degli estintori è necessario inoltre rinnovare il certificato di prevenzione incendi.

I vani cantinati non sono conformi dal punto di vista distributivo interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1° - S1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 217 sub. 37 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 36,26 Euro, indirizzo catastale: Via Vidolenghi, snc, piano: S1, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA

ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: a nord: altra: altra u.i. ad est: altra u.i. a sud: strada di accesso ad ovest: altra u.i.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	78,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 41.100,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 41.100,00
Data della valutazione:	03/05/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per quanto riguarda la situazione ipotecaria si rimanda alle relazioni notarili ventennali redatte dal Notaio Valerio Tacchini su incarico della Curatela

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: Nessuna.

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:

IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A." per la quota di 1000/1000, in forza di SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA (dal 27/01/1999), con atto stipulato il 27/01/1999 a firma di Notaio Nicola Caputo ai nn. 122315/15120 di repertorio, trascritto il 22/02/1999 a Pavia ai nn. 2141/1531

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **18/93**

Concessione edilizia N. **23/95**

Concessione edilizia N. **7/97**, presentata il 06/03/1997 con il n. 7/97 di protocollo

Proroga alla concessione edilizia n. 18/93 N. **4**, presentata il 12/09/1998

Dichiarazione di fine lavori N. **5**, per lavori di Comparti A C D , presentata il 30/12/1999

Concessione edilizia N. **27/2001**

Dichiarazione di inizio attività N. **7**, presentata il 18/12/2005

Dichiarazione di fine lavori N. **8**, presentata il 03/03/2006

Convenzione edilizia N. **156393**, per lavori di recupero di patrimonio edilizio tra le Vie Matteotti - Del Dosso e Vidolenghi, presentata il 30/06/1993 con il n. 156393/21866 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera C.C. n. 23 del 13/11/2012, l'immobile ricade in zona AREA RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE GIA' ATTUATA.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nei locali cantinati si sono riscontrate difformità distributive interne

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di pratica CILA in sanatoria: €1.000,00
- Oblazione sanatoria: €1.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nei locali cantinati si sono riscontrate difformità distributive interne

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di pratica DOCFA per nuovo accatastamento: €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MARZANO VIA VIDOLENGHI SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MARZANO Via Vidolenghi snc, della superficie commerciale di **56,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica differenti e costruiti in epoche diverse. Il primo lotto si affaccia sulla grande piazza del paese di Marzano: l'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre interrato, in cui sono ubicati i box e le cantine. Il piano terra è strutturato per ospitare gli esercizi commerciali, la maggior parte vuoti ed in disuso.

I piani superiori sono occupati da abitazioni, di medie dimensioni, per la maggior parte trilocali con doppi servizi.

Lo stato manutentivo è scarso, dato il non utilizzo: in alcuni appartamenti i serramenti esterni sono rotti o in pessime condizioni, in alcune unità mancano i frutti elettrici, i serramenti interni, la caldaia, i radiatori.

Nei box mancano le manichette per l'antincendio e la maggior parte degli estintori è necessario inoltre rinnovare il certificato di prevenzione incendi.

I vani cantinati non sono conformi dal punto di vista distributivo interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1° - S1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 217 sub. 13 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 153,65 Euro, indirizzo catastale: Via Vidolenghi, snc, piano: 2°-S1, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: A nord: altra u.i. ad est: altra u.i. a sud: altra u.i. ad ovest: scale comuni

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:



esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	56,00	x	100 %	=	56,00
Totale:	56,00				56,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 56,00 x 700,00 = **39.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 39.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 39.200,00**

BENI IN MARZANO VIA VIDOLENGHI SNC

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a MARZANO Via Vidolenghi snc, della superficie commerciale di **22,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica differenti e costruiti in epoche diverse. Il primo lotto si affaccia sulla grande piazza del paese di Marzano: l'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre interrato, in cui sono ubicati i box e le cantine. Il piano terra è strutturato per ospitare gli esercizi commerciali, la maggior parte vuoti ed in disuso.

I piani superiori sono occupati da abitazioni, di medie dimensioni, per la maggior parte trilocali con doppi servizi.

Lo stato manutentivo è scarso, dato il non utilizzo: in alcuni appartamenti i serramenti esterni sono

rotti o in pessime condizioni, in alcune unità mancano i frutti elettrici, i serramenti interni, la caldaia, i radiatori.

Nei box mancano le manichette per l'antincendio e la maggior parte degli estintori è necessario inoltre rinnovare il certificato di prevenzione incendi.

I vani cantinati non sono conformi dal punto di vista distributivo interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1° - S1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 217 sub. 37 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 36,26 Euro, indirizzo catastale: Via Vidolenghi, snc, piano: S1, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: a nord: altra: altra u.i. ad est: altra u.i. a sud: strada di accesso ad ovest: altra u.i.

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:	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:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	22,00	x	100 %	=	22,00
Totale:	22,00				22,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 22,00 x 200,00 = **4.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 4.400,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 4.400,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In base al valore di mercato e di liquidazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pavia, conservatoria dei registri immobiliari di Pavia, ufficio tecnico di Marzano

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	56,00	0,00	39.200,00	39.200,00
B	box singolo	22,00	0,00	4.400,00	4.400,00
				43.600,00 €	43.600,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 41.100,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€ 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: **€ 41.100,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 326/2020

LOTTO 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MARZANO Via Vidolenghi snc, della superficie commerciale di **68,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica differenti e costruiti in epoche diverse. Il primo lotto si affaccia sulla grande piazza del paese di Marzano: l'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre interrato, in cui sono ubicati i box e le cantine. Il piano terra è strutturato per ospitare gli esercizi commerciali, la maggior parte vuoti ed in disuso.

I piani superiori sono occupati da abitazioni, di medie dimensioni, per la maggior parte trilocali con doppi servizi.

Lo stato manutentivo è scarso, dato il non utilizzo: in alcuni appartamenti i serramenti esterni sono rotti o in pessime condizioni, in alcune unità mancano i frutti elettrici, i serramenti interni, la caldaia, i radiatori.

Nei box mancano le manichette per l'antincendio e la maggior parte degli estintori è necessario inoltre rinnovare il certificato di prevenzione incendi.

I vani cantinati non sono conformi dal punto di vista distributivo interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - S1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 217 sub. 16 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 197,54 Euro, indirizzo catastale: Via Vidolenghi, snc, piano: T-S1, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: A nord: altra u.i. ad est: altra u.i. a sud: altra u.i. ad ovest: scale comuni

B **box singolo** a MARZANO Via Vidolenghi snc, della superficie commerciale di **30,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica differenti e costruiti in epoche diverse. Il primo lotto si affaccia sulla grande piazza del paese di Marzano: l'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre interrato, in cui sono ubicati i box e le cantine. Il piano terra è strutturato per ospitare gli esercizi commerciali, la maggior parte vuoti ed in disuso.

I piani superiori sono occupati da abitazioni, di medie dimensioni, per la maggior parte trilocali con doppi servizi.

Lo stato manutentivo è scarso, dato il non utilizzo: in alcuni appartamenti i serramenti esterni sono rotti o in pessime condizioni, in alcune unità mancano i frutti elettrici, i serramenti interni, la caldaia, i radiatori.

Nei box mancano le manichette per l'antincendio e la maggior parte degli estintori è necessario inoltre rinnovare il certificato di prevenzione incendi.

I vani cantinati non sono conformi dal punto di vista distributivo interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - S1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 529 sub. 72 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita 30,21 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Matteotti, piano: S1, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA

ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: altra u.i. al sub. 73, parti comuni al sub. 2, altra u.i. al sub. 71, terrapieno ed ancora altra u.i. al sub. 73.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	98,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 51.100,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 51.100,00
Data della valutazione:	03/05/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per quanto riguarda la situazione ipotecaria si rimanda alle relazioni notarili ventennali redatte dal Notaio Valerio Tacchini su incarico della Curatela

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: Nessuna.

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:

IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A." per la quota di 1000/1000, in forza di SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA (dal 27/01/1999), con atto stipulato il 27/01/1999 a firma di Notaio Nicola Caputo ai nn. 122315/15120 di repertorio, trascritto il 22/02/1999 a Pavia ai nn. 2141/1531

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **18/93**

Concessione edilizia N. **23/95**

Concessione edilizia N. **7/97**, presentata il 06/03/1997 con il n. 7/97 di protocollo

Proroga alla concessione edilizia n. 18/93 N. **4**, presentata il 12/09/1998

Dichiarazione di fine lavori N. **5**, per lavori di Comparti A C D , presentata il 30/12/1999

Concessione edilizia N. **27/2001**

Dichiarazione di inizio attività N. **7**, presentata il 18/12/2005

Dichiarazione di fine lavori N. **8**, presentata il 03/03/2006

Convenzione edilizia N. **156393**, per lavori di recupero di patrimonio edilizio tra le Vie Matteotti - Del Dosso e Vidolenghi, presentata il 30/06/1993 con il n. 156393/21866 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera C.C. n. 23 del 13/11/2012, l'immobile ricade in zona AREA RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE GIA' ATTUATA.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nei locali cantinati si sono riscontrate difformità distributive interne

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di pratica CILA in sanatoria: €1.000,00

- Oblazione sanatoria: €1.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nei locali cantinati si sono riscontrate difformità distributive interne

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di pratica DOCFA per nuovo accatastamento: €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MARZANO VIA VIDOLENGHI SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MARZANO Via Vidolenghi snc, della superficie commerciale di **68,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica differenti e costruiti in epoche diverse. Il primo lotto si affaccia sulla grande piazza del paese di Marzano: l'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre interrato, in cui sono ubicati i box e le cantine. Il piano terra è strutturato per ospitare gli esercizi commerciali, la maggior parte vuoti ed in disuso.

I piani superiori sono occupati da abitazioni, di medie dimensioni, per la maggior parte trilocali con doppi servizi.

Lo stato manutentivo è scarso, dato il non utilizzo: in alcuni appartamenti i serramenti esterni sono rotti o in pessime condizioni, in alcune unità mancano i frutti elettrici, i serramenti interni, la caldaia, i radiatori.

Nei box mancano le manichette per l'antincendio e la maggior parte degli estintori è necessario inoltre rinnovare il certificato di prevenzione incendi.

I vani cantinati non sono conformi dal punto di vista distributivo interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - S1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 217 sub. 16 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 197,54 Euro, indirizzo catastale: Via Vidolenghi, snc, piano: T-S1, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: A nord: altra u.i. ad est: altra u.i. a sud: altra u.i. ad ovest: scale comuni

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:	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:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	68,00	x	100 %	=	68,00
Totale:	68,00				68,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 68,00 x 700,00 = **47.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 47.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 47.600,00**

BENI IN MARZANO VIA VIDOLENGHI SNC

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a MARZANO Via Vidolenghi snc, della superficie commerciale di **30,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica differenti e costruiti in epoche diverse. Il primo lotto si affaccia sulla grande piazza del paese di Marzano: l'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre interrato, in cui sono ubicati i box e le cantine. Il piano terra è strutturato per ospitare gli esercizi commerciali, la maggior parte vuoti ed in disuso.

I piani superiori sono occupati da abitazioni, di medie dimensioni, per la maggior parte trilocali con doppi servizi.

Lo stato manutentivo è scarso, dato il non utilizzo: in alcuni appartamenti i serramenti esterni sono rotti o in pessime condizioni, in alcune unità mancano i frutti elettrici, i serramenti interni, la caldaia, i radiatori.

Nei box mancano le manichette per l'antincendio e la maggior parte degli estintori è necessario inoltre rinnovare il certificato di prevenzione incendi.

I vani cantinati non sono conformi dal punto di vista distributivo interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - S1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 529 sub. 72 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita 30,21 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Matteotti, piano: S1, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: altra u.i. al sub. 73, parti comuni al sub. 2, altra u.i. al sub. 71, terrapieno ed ancora altra u.i. al sub. 73.

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:	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:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	30,00	x	100 %	=	30,00
Totale:	30,00				30,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 30,00 x 200,00 = **6.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 6.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 6.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In base al valore di mercato e di liquidazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pavia, conservatoria dei registri immobiliari di Pavia, ufficio tecnico di Marzano

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	68,00	0,00	47.600,00	47.600,00
B	box singolo	30,00	0,00	6.000,00	6.000,00
				53.600,00 €	53.600,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 51.100,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€ 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 **€ 51.100,00**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 326/2020

LOTTO 10

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MARZANO Via Vidolenghi snc, della superficie commerciale di **62,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica differenti e costruiti in epoche diverse. Il primo lotto si affaccia sulla grande piazza del paese di Marzano: l'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre interrato, in cui sono ubicati i box e le cantine. Il piano terra è strutturato per ospitare gli esercizi commerciali, la maggior parte vuoti ed in disuso.

I piani superiori sono occupati da abitazioni, di medie dimensioni, per la maggior parte trilocali con doppi servizi.

Lo stato manutentivo è scarso, dato il non utilizzo: in alcuni appartamenti i serramenti esterni sono rotti o in pessime condizioni, in alcune unità mancano i frutti elettrici, i serramenti interni, la caldaia, i radiatori.

Nei box mancano le manichette per l'antincendio e la maggior parte degli estintori è necessario inoltre rinnovare il certificato di prevenzione incendi.

I vani cantinati non sono conformi dal punto di vista distributivo interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - S1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 217 sub. 18 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 153,65 Euro, indirizzo catastale: Via Vidolenghi, snc, piano: T-S1, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: A nord: altra u.i. ad est: altra u.i. a sud: altra u.i. ad ovest: scale comuni

B **box singolo** a MARZANO Via Vidolenghi snc, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica differenti e costruiti in epoche diverse. Il primo lotto si affaccia sulla grande piazza del paese di Marzano: l'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre interrato, in cui sono ubicati i box e le cantine. Il piano terra è strutturato per ospitare gli esercizi commerciali, la maggior parte vuoti ed in disuso.

I piani superiori sono occupati da abitazioni, di medie dimensioni, per la maggior parte trilocali con doppi servizi.

Lo stato manutentivo è scarso, dato il non utilizzo: in alcuni appartamenti i serramenti esterni sono rotti o in pessime condizioni, in alcune unità mancano i frutti elettrici, i serramenti interni, la caldaia, i radiatori.

Nei box mancano le manichette per l'antincendio e la maggior parte degli estintori è necessario inoltre rinnovare il certificato di prevenzione incendi.

I vani cantinati non sono conformi dal punto di vista distributivo interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - S1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 217 sub. 39 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita 30,21 Euro, indirizzo catastale: Via Vidolenghi, snc, piano: S1, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA

ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: a nord: altra: altra u.i. ad est: altra u.i. a sud: strada di accesso ad ovest: altra u.i.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	80,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 44.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 44.500,00
Data della valutazione:	03/05/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per quanto riguarda la situazione ipotecaria si rimanda alle relazioni notarili ventennali redatte dal Notaio Valerio Tacchini su incarico della Curatela

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: *Nessuna.*

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:

IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A." per la quota di 1000/1000, in forza di SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA (dal 27/01/1999), con atto stipulato il 27/01/1999 a firma di Notaio Nicola Caputo ai nn. 122315/15120 di repertorio, trascritto il 22/02/1999 a Pavia ai nn. 2141/1531

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **18/93**

Concessione edilizia N. **23/95**

Concessione edilizia N. **7/97**, presentata il 06/03/1997 con il n. 7/97 di protocollo

Proroga alla concessione edilizia n. 18/93 N. **4**, presentata il 12/09/1998

Dichiarazione di fine lavori N. **5**, per lavori di Comparti A C D , presentata il 30/12/1999

Concessione edilizia N. **27/2001**

Dichiarazione di inizio attività N. **7**, presentata il 18/12/2005

Dichiarazione di fine lavori N. **8**, presentata il 03/03/2006

Convenzione edilizia N. **156393**, per lavori di recupero di patrimonio edilizio tra le Vie Matteotti - Del Dosso e Vidolenghi, presentata il 30/06/1993 con il n. 156393/21866 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera C.C. n. 23 del 13/11/2012, l'immobile ricade in zona AREA RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE GIA' ATTUATA.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nei locali cantinati si sono riscontrate difformità distributive interne

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di pratica CILA in sanatoria: €1.000,00
- Oblazione sanatoria: €1.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nei locali cantinati si sono riscontrate difformità distributive interne

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di pratica DOCFA per nuovo accatastamento: €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MARZANO VIA VIDOLENGHI SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MARZANO Via Vidolenghi snc, della superficie commerciale di **62,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica differenti e costruiti in epoche diverse. Il primo lotto si affaccia sulla grande piazza del paese di Marzano: l'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre interrato, in cui sono ubicati i box e le cantine. Il piano terra è strutturato per ospitare gli esercizi commerciali, la maggior parte vuoti ed in disuso.

I piani superiori sono occupati da abitazioni, di medie dimensioni, per la maggior parte trilocali con doppi servizi.

Lo stato manutentivo è scarso, dato il non utilizzo: in alcuni appartamenti i serramenti esterni sono rotti o in pessime condizioni, in alcune unità mancano i frutti elettrici, i serramenti interni, la caldaia, i radiatori.

Nei box mancano le manichette per l'antincendio e la maggior parte degli estintori è necessario inoltre rinnovare il certificato di prevenzione incendi.

I vani cantinati non sono conformi dal punto di vista distributivo interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - S1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 217 sub. 18 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 153,65 Euro, indirizzo catastale: Via Vidolenghi, snc, piano: T-S1, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: A nord: altra u.i. ad est: altra u.i. a sud: altra u.i. ad ovest: scale comuni

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:



esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	62,00	x	100 %	=	62,00
Totale:	62,00				62,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 62,00 x 700,00 = **43.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 43.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 43.400,00**

BENI IN MARZANO VIA VIDOLENGHI SNC

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a MARZANO Via Vidolenghi snc, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica differenti e costruiti in epoche diverse. Il primo lotto si affaccia sulla grande piazza del paese di Marzano: l'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre interrato, in cui sono ubicati i box e le cantine. Il piano terra è strutturato per ospitare gli esercizi commerciali, la maggior parte vuoti ed in disuso.

I piani superiori sono occupati da abitazioni, di medie dimensioni, per la maggior parte trilocali con doppi servizi.

Lo stato manutentivo è scarso, dato il non utilizzo: in alcuni appartamenti i serramenti esterni sono

rotti o in pessime condizioni, in alcune unità mancano i frutti elettrici, i serramenti interni, la caldaia, i radiatori.

Nei box mancano le manichette per l'antincendio e la maggior parte degli estintori è necessario inoltre rinnovare il certificato di prevenzione incendi.

I vani cantinati non sono conformi dal punto di vista distributivo interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - S1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 217 sub. 39 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita 30,21 Euro, indirizzo catastale: Via Vidolenghi, snc, piano: S1, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: a nord: altra: altra u.i. ad est: altra u.i. a sud: strada di accesso ad ovest: altra u.i.

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:	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:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	18,00	x	100 %	=	18,00
Totale:	18,00				18,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 18,00 x 200,00 = **3.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 3.600,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 3.600,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In base al valore di mercato e di liquidazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pavia, conservatoria dei registri immobiliari di Pavia, ufficio tecnico di Marzano

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	62,00	0,00	43.400,00	43.400,00
B	box singolo	18,00	0,00	3.600,00	3.600,00
				47.000,00 €	47.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 44.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€ 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: **€ 44.500,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 326/2020

LOTTO 11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MARZANO Via Vidolenghi snc, della superficie commerciale di **67,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica differenti e costruiti in epoche diverse. Il primo lotto si affaccia sulla grande piazza del paese di Marzano: l'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre interrato, in cui sono ubicati i box e le cantine. Il piano terra è strutturato per ospitare gli esercizi commerciali, la maggior parte vuoti ed in disuso.

I piani superiori sono occupati da abitazioni, di medie dimensioni, per la maggior parte trilocali con doppi servizi.

Lo stato manutentivo è scarso, dato il non utilizzo: in alcuni appartamenti i serramenti esterni sono rotti o in pessime condizioni, in alcune unità mancano i frutti elettrici, i serramenti interni, la caldaia, i radiatori.

Nei box mancano le manichette per l'antincendio e la maggior parte degli estintori è necessario inoltre rinnovare il certificato di prevenzione incendi.

I vani cantinati non sono conformi dal punto di vista distributivo interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1° - S1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 217 sub. 20 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 197,54 Euro, indirizzo catastale: Via Vidolenghi, snc, piano: 1° - S1, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: A nord: altra u.i. ad est: altra u.i. a sud: altra u.i. ad ovest: scale comuni

B **box singolo** a MARZANO Via Vidolenghi snc, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica differenti e costruiti in epoche diverse. Il primo lotto si affaccia sulla grande piazza del paese di Marzano: l'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre interrato, in cui sono ubicati i box e le cantine. Il piano terra è strutturato per ospitare gli esercizi commerciali, la maggior parte vuoti ed in disuso.

I piani superiori sono occupati da abitazioni, di medie dimensioni, per la maggior parte trilocali con doppi servizi.

Lo stato manutentivo è scarso, dato il non utilizzo: in alcuni appartamenti i serramenti esterni sono rotti o in pessime condizioni, in alcune unità mancano i frutti elettrici, i serramenti interni, la caldaia, i radiatori.

Nei box mancano le manichette per l'antincendio e la maggior parte degli estintori è necessario inoltre rinnovare il certificato di prevenzione incendi.

I vani cantinati non sono conformi dal punto di vista distributivo interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1° - S1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 217 sub. 40 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita 30,21 Euro, indirizzo catastale: Via Vidolenghi, snc, piano: S1, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA

ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: a nord: altra: altra u.i. ad est: altra u.i. a sud: strada di accesso ad ovest: altra u.i.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	87,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 48.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 48.400,00
Data della valutazione:	03/05/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per quanto riguarda la situazione ipotecaria si rimanda alle relazioni notarili ventennali redatte dal Notaio Valerio Tacchini su incarico della Curatela

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: *Nessuna.*

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:

IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A." per la quota di 1000/1000, in forza di SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA (dal 27/01/1999), con atto stipulato il 27/01/1999 a firma di Notaio Nicola Caputo ai nn. 122315/15120 di repertorio, trascritto il 22/02/1999 a Pavia ai nn. 2141/1531

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **18/93**

Concessione edilizia N. **23/95**

Concessione edilizia N. **7/97**, presentata il 06/03/1997 con il n. 7/97 di protocollo

Proroga alla concessione edilizia n. 18/93 N. **4**, presentata il 12/09/1998

Dichiarazione di fine lavori N. **5**, per lavori di Comparti A C D , presentata il 30/12/1999

Concessione edilizia N. **27/2001**

Dichiarazione di inizio attività N. **7**, presentata il 18/12/2005

Dichiarazione di fine lavori N. **8**, presentata il 03/03/2006

Convenzione edilizia N. **156393**, per lavori di recupero di patrimonio edilizio tra le Vie Matteotti - Del Dosso e Vidolenghi, presentata il 30/06/1993 con il n. 156393/21866 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera C.C. n. 23 del 13/11/2012, l'immobile ricade in zona AREA RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE GIA' ATTUATA.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nei locali cantinati si sono riscontrate difformità distributive interne

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di pratica CILA in sanatoria: €1.000,00
- Oblazione sanatoria: €1.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nei locali cantinati si sono riscontrate difformità distributive interne

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di pratica DOCFA per nuovo accatastamento: €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MARZANO VIA VIDOLENGHI SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MARZANO Via Vidolenghi snc, della superficie commerciale di **67,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica differenti e costruiti in epoche diverse. Il primo lotto si affaccia sulla grande piazza del paese di Marzano: l'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre interrato, in cui sono ubicati i box e le cantine. Il piano terra è strutturato per ospitare gli esercizi commerciali, la maggior parte vuoti ed in disuso.

I piani superiori sono occupati da abitazioni, di medie dimensioni, per la maggior parte trilocali con doppi servizi.

Lo stato manutentivo è scarso, dato il non utilizzo: in alcuni appartamenti i serramenti esterni sono rotti o in pessime condizioni, in alcune unità mancano i frutti elettrici, i serramenti interni, la caldaia, i radiatori.

Nei box mancano le manichette per l'antincendio e la maggior parte degli estintori è necessario inoltre rinnovare il certificato di prevenzione incendi.

I vani cantinati non sono conformi dal punto di vista distributivo interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1° - S1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 217 sub. 20 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 197,54 Euro, indirizzo catastale: Via Vidolenghi, snc, piano: 1°-S1, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: A nord: altra u.i. ad est: altra u.i. a sud: altra u.i. ad ovest: scale comuni

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:



esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	67,00	x	100 %	=	67,00
Totale:	67,00				67,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 67,00 x 700,00 = **46.900,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 46.900,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 46.900,00**

BENI IN MARZANO VIA VIDOLENGHI SNC

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a MARZANO Via Vidolenghi snc, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica differenti e costruiti in epoche diverse. Il primo lotto si affaccia sulla grande piazza del paese di Marzano: l'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre interrato, in cui sono ubicati i box e le cantine. Il piano terra è strutturato per ospitare gli esercizi commerciali, la maggior parte vuoti ed in disuso.

I piani superiori sono occupati da abitazioni, di medie dimensioni, per la maggior parte trilocali con doppi servizi.

Lo stato manutentivo è scarso, dato il non utilizzo: in alcuni appartamenti i serramenti esterni sono

rotti o in pessime condizioni, in alcune unità mancano i frutti elettrici, i serramenti interni, la caldaia, i radiatori.

Nei box mancano le manichette per l'antincendio e la maggior parte degli estintori è necessario inoltre rinnovare il certificato di prevenzione incendi.

I vani cantinati non sono conformi dal punto di vista distributivo interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1° - S1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 217 sub. 40 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita 30,21 Euro, indirizzo catastale: Via Vidolenghi, snc, piano: S1, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: a nord: altra: altra u.i. ad est: altra u.i. a sud: strada di accesso ad ovest: altra u.i.

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:	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:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	20,00	x	100 %	=	20,00
Totale:	20,00				20,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 20,00 x 200,00 = **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

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In base al valore di mercato e di liquidazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pavia, conservatoria dei registri immobiliari di Pavia, ufficio tecnico di Marzano

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	67,00	0,00	46.900,00	46.900,00
B	box singolo	20,00	0,00	4.000,00	4.000,00
				50.900,00 €	50.900,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 48.400,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€ 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: **€ 48.400,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 326/2020

LOTTO 12

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MARZANO Via Vidolenghi snc, della superficie commerciale di **54,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica differenti e costruiti in epoche diverse. Il primo lotto si affaccia sulla grande piazza del paese di Marzano: l'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre interrato, in cui sono ubicati i box e le cantine. Il piano terra è strutturato per ospitare gli esercizi commerciali, la maggior parte vuoti ed in disuso.

I piani superiori sono occupati da abitazioni, di medie dimensioni, per la maggior parte trilocali con doppi servizi.

Lo stato manutentivo è scarso, dato il non utilizzo: in alcuni appartamenti i serramenti esterni sono rotti o in pessime condizioni, in alcune unità mancano i frutti elettrici, i serramenti interni, la caldaia, i radiatori.

Nei box mancano le manichette per l'antincendio e la maggior parte degli estintori è necessario inoltre rinnovare il certificato di prevenzione incendi.

I vani cantinati non sono conformi dal punto di vista distributivo interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2° - S1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 217 sub. 25 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 153,65 Euro, indirizzo catastale: Via Vidolenghi, snc, piano: 2-S1, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: A nord: altra u.i. ad est: altra u.i. a sud: altra u.i. ad ovest: scale comuni

B **box singolo** a MARZANO Via Vidolenghi snc, della superficie commerciale di **17,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica differenti e costruiti in epoche diverse. Il primo lotto si affaccia sulla grande piazza del paese di Marzano: l'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre interrato, in cui sono ubicati i box e le cantine. Il piano terra è strutturato per ospitare gli esercizi commerciali, la maggior parte vuoti ed in disuso.

I piani superiori sono occupati da abitazioni, di medie dimensioni, per la maggior parte trilocali con doppi servizi.

Lo stato manutentivo è scarso, dato il non utilizzo: in alcuni appartamenti i serramenti esterni sono rotti o in pessime condizioni, in alcune unità mancano i frutti elettrici, i serramenti interni, la caldaia, i radiatori.

Nei box mancano le manichette per l'antincendio e la maggior parte degli estintori è necessario inoltre rinnovare il certificato di prevenzione incendi.

I vani cantinati non sono conformi dal punto di vista distributivo interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2° - S1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 217 sub. 41 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe 2, consistenza 29 mq, rendita 58,41 Euro, indirizzo catastale: Via Vidolenghi, snc, piano: S1, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA

ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: a nord: altra: altra u.i. ad est: altra u.i. a sud: strada di accesso ad ovest: altra u.i.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	71,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 38.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 38.800,00
Data della valutazione:	03/05/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per quanto riguarda la situazione ipotecaria si rimanda alle relazioni notarili ventennali redatte dal Notaio Valerio Tacchini su incarico della Curatela

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: *Nessuna.*

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:

IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A." per la quota di 1000/1000, in forza di SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA (dal 27/01/1999), con atto stipulato il 27/01/1999 a firma di Notaio Nicola Caputo ai nn. 122315/15120 di repertorio, trascritto il 22/02/1999 a Pavia ai nn. 2141/1531

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **18/93**

Concessione edilizia N. **23/95**

Concessione edilizia N. **7/97**, presentata il 06/03/1997 con il n. 7/97 di protocollo

Proroga alla concessione edilizia n. 18/93 N. **4**, presentata il 12/09/1998

Dichiarazione di fine lavori N. **5**, per lavori di Comparti A C D , presentata il 30/12/1999

Concessione edilizia N. **27/2001**

Dichiarazione di inizio attività N. **7**, presentata il 18/12/2005

Dichiarazione di fine lavori N. **8**, presentata il 03/03/2006

Convenzione edilizia N. **156393**, per lavori di recupero di patrimonio edilizio tra le Vie Matteotti - Del Dosso e Vidolenghi, presentata il 30/06/1993 con il n. 156393/21866 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera C.C. n. 23 del 13/11/2012, l'immobile ricade in zona AREA RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE GIA' ATTUATA.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nei locali cantinati si sono riscontrate difformità distributive interne

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di pratica CILA in sanatoria: €1.000,00
- Oblazione sanatoria: €1.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nei locali cantinati si sono riscontrate difformità distributive interne

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di pratica DOCFA per nuovo accatastamento: €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MARZANO VIA VIDOLENGHI SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MARZANO Via Vidolenghi snc, della superficie commerciale di **54,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica differenti e costruiti in epoche diverse. Il primo lotto si affaccia sulla grande piazza del paese di Marzano: l'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre interrato, in cui sono ubicati i box e le cantine. Il piano terra è strutturato per ospitare gli esercizi commerciali, la maggior parte vuoti ed in disuso.

I piani superiori sono occupati da abitazioni, di medie dimensioni, per la maggior parte trilocali con doppi servizi.

Lo stato manutentivo è scarso, dato il non utilizzo: in alcuni appartamenti i serramenti esterni sono rotti o in pessime condizioni, in alcune unità mancano i frutti elettrici, i serramenti interni, la caldaia, i radiatori.

Nei box mancano le manichette per l'antincendio e la maggior parte degli estintori è necessario inoltre rinnovare il certificato di prevenzione incendi.

I vani cantinati non sono conformi dal punto di vista distributivo interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2° - S1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 217 sub. 25 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 153,65 Euro, indirizzo catastale: Via Vidolenghi, snc, piano: 2-S1, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: A nord: altra u.i. ad est: altra u.i. a sud: altra u.i. ad ovest: scale comuni

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:



esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	54,00	x	100 %	=	54,00
Totale:	54,00				54,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 54,00 x 700,00 = **37.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 37.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 37.800,00**

BENI IN MARZANO VIA VIDOLENGHI SNC

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a MARZANO Via Vidolenghi snc, della superficie commerciale di **17,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica differenti e costruiti in epoche diverse. Il primo lotto si affaccia sulla grande piazza del paese di Marzano: l'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre interrato, in cui sono ubicati i box e le cantine. Il piano terra è strutturato per ospitare gli esercizi commerciali, la maggior parte vuoti ed in disuso.

I piani superiori sono occupati da abitazioni, di medie dimensioni, per la maggior parte trilocali con doppi servizi.

Lo stato manutentivo è scarso, dato il non utilizzo: in alcuni appartamenti i serramenti esterni sono

rotti o in pessime condizioni, in alcune unità mancano i frutti elettrici, i serramenti interni, la caldaia, i radiatori.

Nei box mancano le manichette per l'antincendio e la maggior parte degli estintori è necessario inoltre rinnovare il certificato di prevenzione incendi.

I vani cantinati non sono conformi dal punto di vista distributivo interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2° - S1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 217 sub. 41 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe 2, consistenza 29 mq, rendita 58,41 Euro, indirizzo catastale: Via Vidolenghi, snc, piano: S1, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: a nord: altra: altra u.i. ad est: altra u.i. a sud: strada di accesso ad ovest: altra u.i.

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:	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:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	35,00	x	50 %	=	17,50
Totale:	35,00				17,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 17,50 x 200,00 = **3.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 3.500,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 3.500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In base al valore di mercato e di liquidazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pavia, conservatoria dei registri immobiliari di Pavia, ufficio tecnico di Marzano

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	54,00	0,00	37.800,00	37.800,00
B	box singolo	17,50	0,00	3.500,00	3.500,00
				41.300,00 €	41.300,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 38.800,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€ 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: **€ 38.800,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 326/2020

LOTTO 13

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MARZANO Via Vidolenghi snc, della superficie commerciale di **67,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica differenti e costruiti in epoche diverse. Il primo lotto si affaccia sulla grande piazza del paese di Marzano: l'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre interrato, in cui sono ubicati i box e le cantine. Il piano terra è strutturato per ospitare gli esercizi commerciali, la maggior parte vuoti ed in disuso.

I piani superiori sono occupati da abitazioni, di medie dimensioni, per la maggior parte trilocali con doppi servizi.

Lo stato manutentivo è scarso, dato il non utilizzo: in alcuni appartamenti i serramenti esterni sono rotti o in pessime condizioni, in alcune unità mancano i frutti elettrici, i serramenti interni, la caldaia, i radiatori.

Nei box mancano le manichette per l'antincendio e la maggior parte degli estintori è necessario inoltre rinnovare il certificato di prevenzione incendi.

I vani cantinati non sono conformi dal punto di vista distributivo interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2°-3°-S1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 217 sub. 27 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 197,54 Euro, indirizzo catastale: Via Vidolenghi, snc, piano: 2°-3°-S1, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: A nord: altra u.i. ad est: altra u.i. a sud: altra u.i. ad ovest: scale comuni

B **box singolo** a MARZANO Via Vidolenghi snc, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica differenti e costruiti in epoche diverse. Il primo lotto si affaccia sulla grande piazza del paese di Marzano: l'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre interrato, in cui sono ubicati i box e le cantine. Il piano terra è strutturato per ospitare gli esercizi commerciali, la maggior parte vuoti ed in disuso.

I piani superiori sono occupati da abitazioni, di medie dimensioni, per la maggior parte trilocali con doppi servizi.

Lo stato manutentivo è scarso, dato il non utilizzo: in alcuni appartamenti i serramenti esterni sono rotti o in pessime condizioni, in alcune unità mancano i frutti elettrici, i serramenti interni, la caldaia, i radiatori.

Nei box mancano le manichette per l'antincendio e la maggior parte degli estintori è necessario inoltre rinnovare il certificato di prevenzione incendi.

I vani cantinati non sono conformi dal punto di vista distributivo interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2°-3°-S1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 217 sub. 43 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 36,26 Euro, indirizzo catastale: Via Vidolenghi, snc, piano: S1, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA

ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: a nord: altra: altra u.i. ad est: altra u.i. a sud: strada di accesso ad ovest: altra u.i.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	87,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 48.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 48.400,00
Data della valutazione:	03/05/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per quanto riguarda la situazione ipotecaria si rimanda alle relazioni notarili ventennali redatte dal Notaio Valerio Tacchini su incarico della Curatela

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: Nessuna.

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:

IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A." per la quota di 1000/1000, in forza di SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA (dal 27/01/1999), con atto stipulato il 27/01/1999 a firma di Notaio Nicola Caputo ai nn. 122315/15120 di repertorio, trascritto il 22/02/1999 a Pavia ai nn. 2141/1531

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **18/93**

Concessione edilizia N. **23/95**

Concessione edilizia N. **7/97**, presentata il 06/03/1997 con il n. 7/97 di protocollo

Proroga alla concessione edilizia n. 18/93 N. **4**, presentata il 12/09/1998

Dichiarazione di fine lavori N. **5**, per lavori di Comparti A C D , presentata il 30/12/1999

Concessione edilizia N. **27/2001**

Dichiarazione di inizio attività N. **7**, presentata il 18/12/2005

Dichiarazione di fine lavori N. **8**, presentata il 03/03/2006

Convenzione edilizia N. **156393**, per lavori di recupero di patrimonio edilizio tra le Vie Matteotti - Del Dosso e Vidolenghi, presentata il 30/06/1993 con il n. 156393/21866 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera C.C. n. 23 del 13/11/2012, l'immobile ricade in zona AREA RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE GIA' ATTUATA.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nei locali cantinati si sono riscontrate difformità distributive interne

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di pratica CILA in sanatoria: €1.000,00
- Oblazione sanatoria: €1.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nei locali cantinati si sono riscontrate difformità distributive interne

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di pratica DOCFA per nuovo accatastamento: €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MARZANO VIA VIDOLENGHI SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MARZANO Via Vidolenghi snc, della superficie commerciale di **67,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica differenti e costruiti in epoche diverse. Il primo lotto si affaccia sulla grande piazza del paese di Marzano: l'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre interrato, in cui sono ubicati i box e le cantine. Il piano terra è strutturato per ospitare gli esercizi commerciali, la maggior parte vuoti ed in disuso.

I piani superiori sono occupati da abitazioni, di medie dimensioni, per la maggior parte trilocali con doppi servizi.

Lo stato manutentivo è scarso, dato il non utilizzo: in alcuni appartamenti i serramenti esterni sono rotti o in pessime condizioni, in alcune unità mancano i frutti elettrici, i serramenti interni, la caldaia, i radiatori.

Nei box mancano le manichette per l'antincendio e la maggior parte degli estintori è necessario inoltre rinnovare il certificato di prevenzione incendi.

I vani cantinati non sono conformi dal punto di vista distributivo interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2°-3°-S1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 217 sub. 27 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 197,54 Euro, indirizzo catastale: Via Vidolenghi, snc, piano: 2°-3°-S1, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: A nord: altra u.i. ad est: altra u.i. a sud: altra u.i. ad ovest: scale comuni

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:



esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	67,00	x	100 %	=	67,00
Totale:	67,00				67,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 67,00 x 700,00 = **46.900,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 46.900,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 46.900,00**

BENI IN MARZANO VIA VIDOLENGHI SNC

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a MARZANO Via Vidolenghi snc, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica differenti e costruiti in epoche diverse. Il primo lotto si affaccia sulla grande piazza del paese di Marzano: l'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre interrato, in cui sono ubicati i box e le cantine. Il piano terra è strutturato per ospitare gli esercizi commerciali, la maggior parte vuoti ed in disuso.

I piani superiori sono occupati da abitazioni, di medie dimensioni, per la maggior parte trilocali con doppi servizi.

Lo stato manutentivo è scarso, dato il non utilizzo: in alcuni appartamenti i serramenti esterni sono

rotti o in pessime condizioni, in alcune unità mancano i frutti elettrici, i serramenti interni, la caldaia, i radiatori.

Nei box mancano le manichette per l'antincendio e la maggior parte degli estintori è necessario inoltre rinnovare il certificato di prevenzione incendi.

I vani cantinati non sono conformi dal punto di vista distributivo interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2°-3°-S1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 217 sub. 43 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 36,26 Euro, indirizzo catastale: Via Vidolenghi, snc, piano: S1, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: a nord: altra: altra u.i. ad est: altra u.i. a sud: strada di accesso ad ovest: altra u.i.

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:	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:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	20,00	x	100 %	=	20,00
Totale:	20,00				20,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 20,00 x 200,00 = **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

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In base al valore di mercato e di liquidazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pavia, conservatoria dei registri immobiliari di Pavia, ufficio tecnico di Marzano

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	67,00	0,00	46.900,00	46.900,00
B	box singolo	20,00	0,00	4.000,00	4.000,00
				50.900,00 €	50.900,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 48.400,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€ 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: **€ 48.400,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 326/2020

LOTTO 14

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box doppio a MARZANO Via Giacomo Matteotti snc, della superficie commerciale di **50,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica differenti e costruiti in epoche diverse. Il primo lotto si affaccia sulla grande piazza del paese di Marzano: l'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre interrato, in cui sono ubicati i box e le cantine. Il piano terra è strutturato per ospitare gli esercizi commerciali, la maggior parte vuoti ed in disuso.

Nei box mancano le manichette per l'antincendio e la maggior parte degli estintori è necessario inoltre rinnovare il certificato di prevenzione incendi.

I vani cantinati non sono conformi dal punto di vista distributivo interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 529 sub. 60 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe 2, consistenza 42 mq, rendita 84,60 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Matteotti, piano: S1, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: a nord: altra: altra u.i. ad est: corsia comune a sud: altra u.i. ad ovest: altra u.i.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	50,00 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 vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 10.000,00
Data della valutazione:	03/05/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per quanto riguarda la situazione ipotecaria si rimanda alle relazioni notarili ventennali redatte dal Notaio Valerio Tacchini su incarico della Curatela

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: *Nessuna.*

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:

IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A." per la quota di 1000/1000, in forza di SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA (dal 27/01/1999), con atto stipulato il 27/01/1999 a firma di Notaio Nicola Caputo ai nn. 122315/15120 di repertorio, trascritto il 22/02/1999 a Pavia ai nn. 2141/1531

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **18/93**

Concessione edilizia N. **23/95**

Concessione edilizia N. **7/97**, presentata il 06/03/1997 con il n. 7/97 di protocollo

Proroga alla concessione edilizia n. 18/93 N. **4**, presentata il 12/09/1998

Dichiarazione di fine lavori N. 5, per lavori di Comparti A C D , presentata il 30/12/1999

Dichiarazione di inizio attività N. 7, presentata il 18/12/2005

Dichiarazione di fine lavori N. 8, presentata il 03/03/2006

Concessione edilizia N. 27/2001

Convenzione edilizia N. 156393, per lavori di recupero di patrimonio edilizio tra le Vie Matteotti - Del Dosso e Vidolenghi, presentata il 30/06/1993 con il n. 156393/21866 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera C.C. n. 23 del 13/11/2012, l'immobile ricade in zona AREA RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE GIA' ATTUATA.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MARZANO VIA GIACOMO MATTEOTTI SNC

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

box doppio a MARZANO Via Giacomo Matteotti snc, della superficie commerciale di **50,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica differenti e costruiti in epoche diverse. Il primo lotto si affaccia sulla grande piazza del paese di Marzano: l'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre interrato, in cui sono ubicati i box e le cantine. Il piano terra è strutturato per ospitare gli esercizi commerciali, la maggior parte vuoti ed in disuso.

Nei box mancano le manichette per l'antincendio e la maggior parte degli estintori è necessario inoltre rinnovare il certificato di prevenzione incendi.

I vani cantinati non sono conformi dal punto di vista distributivo interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 529 sub. 60 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe 2, consistenza 42 mq, rendita 84,60 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Matteotti, piano: S1, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: a nord: altra u.i. ad est: corsia comune a sud: altra u.i. ad ovest: altra u.i.

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:	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:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	50,00	x	100 %	=	50,00
Totale:	50,00				50,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 50,00 x 200,00 = **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:

In base al valore di mercato e di liquidazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pavia, conservatoria dei registri immobiliari di Pavia, ufficio tecnico di Marzano

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 doppio	50,00	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 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: **€ 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 - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 326/2020

LOTTO 15

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box doppio a MARZANO Via Giacomo Matteotti snc, della superficie commerciale di **42,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica differenti e costruiti in epoche diverse. Il primo lotto si affaccia sulla grande piazza del paese di Marzano: l'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre interrato, in cui sono ubicati i box e le cantine. Il piano terra è strutturato per ospitare gli esercizi commerciali, la maggior parte vuoti ed in disuso.

Nei box mancano le manichette per l'antincendio e la maggior parte degli estintori è necessario inoltre rinnovare il certificato di prevenzione incendi.

I vani cantinati non sono conformi dal punto di vista distributivo interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 529 sub. 62 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe 2, consistenza 38 mq, rendita 76,54 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Matteotti, piano: S1, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: a nord: altra: altra u.i. ad est: corsia comune a sud: altra u.i. ad ovest: altra u.i.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	42,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 8.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 8.400,00
Data della valutazione:	03/05/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per quanto riguarda la situazione ipotecaria si rimanda alle relazioni notarili ventennali redatte dal Notaio Valerio Tacchini su incarico della Curatela.

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: Nessuna.*

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:

IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A." per la quota di 1000/1000, in forza di SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA (dal 27/01/1999), con atto stipulato il 27/01/1999 a firma di Notaio Nicola Caputo ai nn. 122315/15120 di repertorio, trascritto il 22/02/1999 a Pavia ai nn. 2141/1531

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **18/93**

Concessione edilizia N. **23/95**

Concessione edilizia N. **7/97**, presentata il 06/03/1997 con il n. 7/97 di protocollo

Proroga alla concessione edilizia n. 18/93 N. **4**, presentata il 12/09/1998

Dichiarazione di fine lavori N. 5, per lavori di Comparti A C D , presentata il 30/12/1999

Concessione edilizia N. 27/2001

Dichiarazione di inizio attività N. 7, presentata il 18/12/2005

Dichiarazione di fine lavori N. 8, presentata il 03/03/2006

Convenzione edilizia N. 156393, per lavori di recupero di patrimonio edilizio tra le Vie Matteotti - Del Dosso e Vidolenghi, presentata il 30/06/1993 con il n. 156393/21866 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera C.C. n. 23 del 13/11/2012, l'immobile ricade in zona AREA RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE GIA' ATTUATA.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MARZANO VIA GIACOMO MATTEOTTI SNC

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

box doppio a MARZANO Via Giacomo Matteotti snc, della superficie commerciale di **42,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica differenti e costruiti in epoche diverse. Il primo lotto si affaccia sulla grande piazza del paese di Marzano: l'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre interrato, in cui sono ubicati i box e le cantine. Il piano terra è strutturato per ospitare gli esercizi commerciali, la maggior parte vuoti ed in disuso.

Nei box mancano le manichette per l'antincendio e la maggior parte degli estintori è necessario inoltre rinnovare il certificato di prevenzione incendi.

I vani cantinati non sono conformi dal punto di vista distributivo interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 529 sub. 62 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe 2, consistenza 38 mq, rendita 76,54 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Matteotti, piano: S1, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: a nord: altra u.i. ad est: corsia comune a sud: altra u.i. ad ovest: altra u.i.

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:	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:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	42,00	x	100 %	=	42,00
Totale:	42,00				42,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 42,00 x 200,00 = **8.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 8.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 8.400,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In base al valore di mercato e di liquidazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pavia, conservatoria dei registri immobiliari di Pavia, ufficio tecnico di Marzano

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 doppio	42,00	0,00	8.400,00	8.400,00
				8.400,00 €	8.400,00 €

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: **€ 8.400,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€ 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: **€ 8.400,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 326/2020

LOTTO 16

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box doppio a MARZANO Via Giacomo Matteotti snc, della superficie commerciale di **150,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica differenti e costruiti in epoche diverse. Il primo lotto si affaccia sulla grande piazza del paese di Marzano: l'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre interrato, in cui sono ubicati i box e le cantine. Il piano terra è strutturato per ospitare gli esercizi commerciali, la maggior parte vuoti ed in disuso.

Nei box mancano le manichette per l'antincendio e la maggior parte degli estintori è necessario inoltre rinnovare il certificato di prevenzione incendi.

I vani cantinati non sono conformi dal punto di vista distributivo interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 529 sub. 65 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe 2, consistenza 136 mq, rendita 273,93 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Matteotti, piano: S1, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: a nord: altra: altra u.i. ad est: corsia comune a sud: altra u.i. ad ovest: altra u.i.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	150,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 30.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 30.000,00
Data della valutazione:	03/05/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per quanto riguarda la situazione ipotecaria si rimanda alle relazioni notarili ventennali redatte dal Notaio Valerio Tacchini su incarico della Curatela.

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: *Nessuna.*

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:

IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A." per la quota di 1000/1000, in forza di SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA (dal 27/01/1999), con atto stipulato il 27/01/1999 a firma di Notaio Nicola Caputo ai nn. 122315/15120 di repertorio, trascritto il 22/02/1999 a Pavia ai nn. 2141/1531

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **18/93**

Concessione edilizia N. **23/95**

Concessione edilizia N. **7/97**, presentata il 06/03/1997 con il n. 7/97 di protocollo

Proroga alla concessione edilizia n. 18/93 N. **4**, presentata il 12/09/1998

Dichiarazione di fine lavori N. 5, per lavori di Comparti A C D , presentata il 30/12/1999

Concessione edilizia N. 27/2001

Dichiarazione di inizio attività N. 7, presentata il 18/12/2005

Dichiarazione di fine lavori N. 8, presentata il 03/03/2006

Convenzione edilizia N. 156393, per lavori di recupero di patrimonio edilizio tra le Vie Matteotti - Del Dosso e Vidolenghi, presentata il 30/06/1993 con il n. 156393/21866 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera C.C. n. 23 del 13/11/2012, l'immobile ricade in zona AREA RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE GIA' ATTUATA.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MARZANO VIA GIACOMO MATTEOTTI SNC

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

box doppio a MARZANO Via Giacomo Matteotti snc, della superficie commerciale di **150,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica differenti e costruiti in epoche diverse. Il primo lotto si affaccia sulla grande piazza del paese di Marzano: l'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre interrato, in cui sono ubicati i box e le cantine. Il piano terra è strutturato per ospitare gli esercizi commerciali, la maggior parte vuoti ed in disuso.

Nei box mancano le manichette per l'antincendio e la maggior parte degli estintori è necessario inoltre rinnovare il certificato di prevenzione incendi.

I vani cantinati non sono conformi dal punto di vista distributivo interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 529 sub. 65 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe 2, consistenza 136 mq, rendita 273,93 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Matteotti, piano: S1, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: a nord: altra u.i. ad est: corsia comune a sud: altra u.i. ad ovest: altra u.i.

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:	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:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	150,00	x	100 %	=	150,00
Totale:	150,00				150,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 150,00 x 200,00 = **30.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 30.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 30.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In base al valore di mercato e di liquidazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pavia, conservatoria dei registri immobiliari di Pavia, ufficio tecnico di Marzano

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 doppio	150,00	0,00	30.000,00	30.000,00
				30.000,00 €	30.000,00 €

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: **€ 30.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€ 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: **€ 30.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 326/2020

LOTTO 17

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box doppio** a MARZANO Via Giacomo Matteotti snc, della superficie commerciale di **155,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica differenti e costruiti in epoche diverse. Il primo lotto si affaccia sulla grande piazza del paese di Marzano: l'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre interrato, in cui sono ubicati i box e le cantine. Il piano terra è strutturato per ospitare gli esercizi commerciali, la maggior parte vuoti ed in disuso.

Nei box mancano le manichette per l'antincendio e la maggior parte degli estintori è necessario inoltre rinnovare il certificato di prevenzione incendi.

I vani cantinati non sono conformi dal punto di vista distributivo interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 529 sub. 66 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe 2, consistenza 142 mq, rendita 286,01 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Matteotti, piano: S1, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: a nord: altra: altra u.i. ad est: corsia comune a sud: altra u.i. ad ovest: altra u.i.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	155,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 31.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 31.000,00
Data della valutazione:	03/05/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per quanto riguarda la situazione ipotecaria si rimanda alle relazioni notarili ventennali redatte dal Notaio Valerio Tacchini su incarico della Curatela.

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: *Nessuna.*

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:

IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A." per la quota di 1000/1000, in forza di SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA (dal 27/01/1999), con atto stipulato il 27/01/1999 a firma di Notaio Nicola Caputo ai nn. 122315/15120 di repertorio, trascritto il 22/02/1999 a Pavia ai nn. 2141/1531

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **18/93**

Concessione edilizia N. **23/95**

Proroga alla concessione edilizia n. 18/93 N. **4**, presentata il 12/09/1998

Dichiarazione di fine lavori N. **5**, per lavori di Comparti A C D , presentata il 30/12/1999

Dichiarazione di fine lavori **N. 8**, presentata il 03/03/2006

Concessione edilizia **N. 7/97**, presentata il 06/03/1997 con il n. 7/97 di protocollo

Concessione edilizia **N. 27/2001**

Dichiarazione di inizio attività **N. 7**, presentata il 18/12/2005

Convenzione edilizia **N. 156393**, per lavori di recupero di patrimonio edilizio tra le Vie Matteotti - Del Dosso e Vidolenghi, presentata il 30/06/1993 con il n. 156393/21866 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera C.C. n. 23 del 13/11/2012, l'immobile ricade in zona AREA RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE GIA' ATTUATA.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MARZANO VIA GIACOMO MATTEOTTI SNC

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

box doppio a MARZANO Via Giacomo Matteotti snc, della superficie commerciale di **155,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica differenti e costruiti in epoche diverse. Il primo lotto si affaccia sulla grande piazza del paese di Marzano: l'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre interrato, in cui sono ubicati i box e le cantine. Il piano terra è strutturato per ospitare gli esercizi commerciali, la maggior parte vuoti ed in disuso.

Nei box mancano le manichette per l'antincendio e la maggior parte degli estintori è necessario inoltre rinnovare il certificato di prevenzione incendi.

I vani cantinati non sono conformi dal punto di vista distributivo interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 529 sub. 66 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe 2, consistenza 142 mq, rendita 286,01 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Matteotti, piano: S1, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: a nord: altra u.i. ad est: corsia comune a sud: altra u.i. ad ovest: altra u.i.

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:	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:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	155,00	x	100 %	=	155,00
Totale:	155,00				155,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 155,00 x 200,00 = **31.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 31.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 31.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In base al valore di mercato e di liquidazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pavia, conservatoria dei registri immobiliari di Pavia, ufficio tecnico di Marzano

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 doppio	155,00	0,00	31.000,00	31.000,00
				31.000,00 €	31.000,00 €

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: **€ 31.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€ 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: **€ 31.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 326/2020

LOTTO 18

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a MARZANO Via Giacomo Matteotti snc, della superficie commerciale di **139,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica differenti e costruiti in epoche diverse. Il primo lotto si affaccia sulla grande piazza del paese di Marzano: l'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre interrato, in cui sono ubicati i box e le cantine. Il piano terra è strutturato per ospitare gli esercizi commerciali, la maggior parte vuoti ed in disuso.

Nei box mancano le manichette per l'antincendio e la maggior parte degli estintori è necessario inoltre rinnovare il certificato di prevenzione incendi.

I vani cantinati non sono conformi dal punto di vista distributivo interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 529 sub. 53 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe 2, consistenza 127 mq, rendita 255,80 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Matteotti, piano: S1, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: terrapieno su tre lati, parti comuni al sub. 2, parti comuni al sub. 8, scale comuni al sub. 47, parti comuni al sub. 8 ed ancora terrapieno.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	139,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 27.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 27.800,00
Data della valutazione:	03/05/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per quanto riguarda la situazione ipotecaria si rimanda alle relazioni notarili ventennali redatte dal

Notaio Valerio Tacchini su incarico della Curatela.

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: Nessuna.*

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:

IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A." per la quota di 1000/1000, in forza di SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA (dal 27/01/1999), con atto stipulato il 27/01/1999 a firma di Notaio Nicola Caputo ai nn. 122315/15120 di repertorio, trascritto il 22/02/1999 a Pavia ai nn. 2141/1531

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **18/93**

Concessione edilizia N. **23/95**

Concessione edilizia N. **7/97**, presentata il 06/03/1997 con il n. 7/97 di protocollo

Proroga alla concessione edilizia n. 18/93 N. **4**, presentata il 12/09/1998

Dichiarazione di fine lavori N. 5, per lavori di Comparti A C D , presentata il 30/12/1999

Concessione edilizia N. 27/2001

Dichiarazione di inizio attività N. 7, presentata il 18/12/2005

Dichiarazione di fine lavori N. 8, presentata il 03/03/2006

Convenzione edilizia N. 156393, per lavori di recupero di patrimonio edilizio tra le Vie Matteotti - Del Dosso e Vidolenghi, presentata il 30/06/1993 con il n. 156393/21866 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera C.C. n. 23 del 13/11/2012, l'immobile ricade in zona AREA RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE GIA' ATTUATA.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MARZANO VIA GIACOMO MATTEOTTI SNC

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a MARZANO Via Giacomo Matteotti snc, della superficie commerciale di **139,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica differenti e costruiti in epoche diverse. Il primo lotto si affaccia sulla grande piazza del paese di Marzano: l'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre interrato, in cui sono ubicati i box e le cantine. Il piano terra è strutturato per ospitare gli esercizi commerciali, la maggior parte vuoti ed in disuso.

Nei box mancano le manichette per l'antincendio e la maggior parte degli estintori è necessario inoltre rinnovare il certificato di prevenzione incendi.

I vani cantinati non sono conformi dal punto di vista distributivo interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 529 sub. 53 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe 2, consistenza 127 mq, rendita 255,80 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Matteotti, piano: S1, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: terrapieno su tre lati, parti comuni al sub. 2, parti comuni al sub. 8, scale comuni al sub. 47, parti comuni al sub. 8 ed ancora terrapieno.

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:	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:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Box	139,00	x	100 %	=	139,00
Totale:	139,00				139,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 139,00 x 200,00 = **27.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 27.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 27.800,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In base al valore di mercato e di liquidazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pavia, conservatoria dei registri immobiliari di Pavia, ufficio tecnico di Marzano

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	139,00	0,00	27.800,00	27.800,00
				27.800,00 €	27.800,00 €

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: **€ 27.800,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€ 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: **€ 27.800,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 326/2020

LOTTO 20

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box doppio a MARZANO Via Giacomo Matteotti snc, della superficie commerciale di **34,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica differenti e costruiti in epoche diverse. Il primo lotto si affaccia sulla grande piazza del paese di Marzano: l'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre interrato, in cui sono ubicati i box e le cantine. Il piano terra è strutturato per ospitare gli esercizi commerciali, la maggior parte vuoti ed in disuso.

Nei box mancano le manichette per l'antincendio e la maggior parte degli estintori è priva di manutenzione da almeno tre anni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 529 sub. 75 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe 2, consistenza 31 mq, rendita 62,44 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Matteotti, piano: S1, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: a nord: altra u.i. ad est: altra u.i. a sud: corsia comune ad ovest: altra u.i.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	34,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 6.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 6.800,00
Data della valutazione:	03/05/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per quanto riguarda la situazione ipotecaria si rimanda alle relazioni notarili ventennali redatte dal Notaio Valerio Tacchini su incarico della Curatela.

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: Nessuna.*

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:

IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A." per la quota di 1000/1000, in forza di SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA (dal 27/01/1999), con atto stipulato il 27/01/1999 a firma di Notaio Nicola Caputo ai nn. 122315/15120 di repertorio, trascritto il 22/02/1999 a Pavia ai nn. 2141/1531

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **18/93**

Concessione edilizia N. **23/95**

Concessione edilizia N. **7/97**, presentata il 06/03/1997 con il n. 7/97 di protocollo

Proroga alla concessione edilizia n. 18/93 N. **4**, presentata il 12/09/1998

Dichiarazione di fine lavori N. 5, per lavori di Comparti A C D , presentata il 30/12/1999

Concessione edilizia N. 27/2001

Dichiarazione di inizio attività N. 7, presentata il 18/12/2005

Dichiarazione di fine lavori N. 8, presentata il 03/03/2006

Convenzione edilizia N. 156393, per lavori di recupero di patrimonio edilizio tra le Vie Matteotti - Del Dosso e Vidolenghi, presentata il 30/06/1993 con il n. 156393/21866 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera C.C. n. 23 del 13/11/2012, l'immobile ricade in zona AREA RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE GIA' ATTUATA.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MARZANO VIA GIACOMO MATTEOTTI SNC

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

box doppio a MARZANO Via Giacomo Matteotti snc, della superficie commerciale di **34,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica differenti e costruiti in epoche diverse. Il primo lotto si affaccia sulla grande piazza del paese di Marzano: l'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre interrato, in cui sono ubicati i box e le cantine. Il piano terra è strutturato per ospitare gli esercizi commerciali, la maggior parte vuoti ed in disuso.

Nei box mancano le manichette per l'antincendio e la maggior parte degli estintori è priva di manutenzione da almeno tre anni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 529 sub. 75 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe 2, consistenza 31 mq, rendita 62,44 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Matteotti, piano: S1, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: a nord: altra: altra u.i. ad est: altra u.i. a sud: corsia comune ad ovest: altra u.i.

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:	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:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	34,00	x	100 %	=	34,00
Totale:	34,00				34,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 34,00 x 200,00 = **6.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 6.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 6.800,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In base al valore di mercato e di liquidazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pavia, conservatoria dei registri immobiliari di Pavia, ufficio tecnico di Marzano

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 doppio	34,00	0,00	6.800,00	6.800,00
				6.800,00 €	6.800,00 €

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: **€ 6.800,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€ 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: **€ 6.800,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 326/2020

LOTTO 21

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a MARZANO Via Giacomo Matteotti snc, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica differenti e costruiti in epoche diverse. Il primo lotto si affaccia sulla grande piazza del paese di Marzano: l'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre interrato, in cui sono ubicati i box e le cantine. Il piano terra è strutturato per ospitare gli esercizi commerciali, la maggior parte vuoti ed in disuso.

Nei box mancano le manichette per l'antincendio e la maggior parte degli estintori è necessario inoltre rinnovare il certificato di prevenzione incendi.

I vani cantinati non sono conformi dal punto di vista distributivo interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 529 sub. 76 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita 30,21 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Matteotti, piano: S1, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: a nord: altra: altra u.i. ad est: altra u.i. a sud: altra u.i. ad ovest: corsia comune

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	17,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.400,00
Data della valutazione:	03/05/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per quanto riguarda la situazione ipotecaria si rimanda alle relazioni notarili ventennali redatte dal Notaio Valerio Tacchini su incarico della Curatela.

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: Nessuna.*

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:

IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A." per la quota di 1000/1000, in forza di SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA (dal 27/01/1999), con atto stipulato il 27/01/1999 a firma di Notaio Nicola Caputo ai nn. 122315/15120 di repertorio, trascritto il 22/02/1999 a Pavia ai nn. 2141/1531

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **18/93**

Concessione edilizia N. **23/95**

Concessione edilizia N. **7/97**, presentata il 06/03/1997 con il n. 7/97 di protocollo

Proroga alla concessione edilizia n. 18/93 N. **4**, presentata il 12/09/1998

Dichiarazione di fine lavori N. 5, per lavori di Comparti A C D , presentata il 30/12/1999

Concessione edilizia N. 27/2001

Dichiarazione di inizio attività N. 7, presentata il 18/12/2005

Dichiarazione di fine lavori N. 8, presentata il 03/03/2006

Convenzione edilizia N. 156393, per lavori di recupero di patrimonio edilizio tra le Vie Matteotti - Del Dosso e Vidolenghi, presentata il 30/06/1993 con il n. 156393/21866 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera C.C. n. 23 del 13/11/2012, l'immobile ricade in zona AREA RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE GIA' ATTUATA.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MARZANO VIA GIACOMO MATTEOTTI SNC

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a MARZANO Via Giacomo Matteotti snc, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica differenti e costruiti in epoche diverse. Il primo lotto si affaccia sulla grande piazza del paese di Marzano: l'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre interrato, in cui sono ubicati i box e le cantine. Il piano terra è strutturato per ospitare gli esercizi commerciali, la maggior parte vuoti ed in disuso.

Nei box mancano le manichette per l'antincendio e la maggior parte degli estintori è necessario inoltre rinnovare il certificato di prevenzione incendi.

I vani cantinati non sono conformi dal punto di vista distributivo interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 529 sub. 76 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita 30,21 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Matteotti, piano: S1, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: a nord: altra u.i. ad est: altra u.i. a sud: altra u.i. ad ovest: corsia comune

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:	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:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	17,00	x	100 %	=	17,00
Totale:	17,00				17,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 17,00 x 200,00 = **3.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 3.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 3.400,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In base al valore di mercato e di liquidazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pavia, conservatoria dei registri immobiliari di Pavia, ufficio tecnico di Marzano

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	17,00	0,00	3.400,00	3.400,00
				3.400,00 €	3.400,00 €

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: **€ 3.400,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€ 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: **€ 3.400,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 326/2020

LOTTO 22

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box doppio a MARZANO Via Giacomo Matteotti snc, della superficie commerciale di **32,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica differenti e costruiti in epoche diverse. Il primo lotto si affaccia sulla grande piazza del paese di Marzano: l'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre interrato, in cui sono ubicati i box e le cantine. Il piano terra è strutturato per ospitare gli esercizi commerciali, la maggior parte vuoti ed in disuso.

Nei box mancano le manichette per l'antincendio e la maggior parte degli estintori è necessario inoltre rinnovare il certificato di prevenzione incendi.

I vani cantinati non sono conformi dal punto di vista distributivo interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 529 sub. 82 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe 2, consistenza 28 mq, rendita 56,40 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Matteotti, piano: S1, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: a nord: corsia comune ad est: altra u.i. a sud: altra u.i. ad ovest: altra u.i.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	32,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 6.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 6.400,00
Data della valutazione:	03/05/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per quanto riguarda la situazione ipotecaria si rimanda alle relazioni notarili ventennali redatte dal Notaio Valerio Tacchini su incarico della Curatela.

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: *Nessuna.*

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:

IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A." per la quota di 1000/1000, in forza di SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA (dal 27/01/1999), con atto stipulato il 27/01/1999 a firma di Notaio Nicola Caputo ai nn. 122315/15120 di repertorio, trascritto il 22/02/1999 a Pavia ai nn. 2141/1531

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **18/93**

Concessione edilizia N. **23/95**

Concessione edilizia N. **7/97**, presentata il 06/03/1997 con il n. 7/97 di protocollo

Proroga alla concessione edilizia n. 18/93 N. **4**, presentata il 12/09/1998

Dichiarazione di fine lavori N. 5, per lavori di Comparti A C D , presentata il 30/12/1999

Concessione edilizia N. 27/2001

Dichiarazione di inizio attività N. 7, presentata il 18/12/2005

Dichiarazione di fine lavori N. 8, presentata il 03/03/2006

Convenzione edilizia N. 156393, per lavori di recupero di patrimonio edilizio tra le Vie Matteotti - Del Dosso e Vidolenghi, presentata il 30/06/1993 con il n. 156393/21866 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera C.C. n. 23 del 13/11/2012, l'immobile ricade in zona AREA RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE GIA' ATTUATA.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MARZANO VIA GIACOMO MATTEOTTI SNC

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

box doppio a MARZANO Via Giacomo Matteotti snc, della superficie commerciale di **32,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica differenti e costruiti in epoche diverse. Il primo lotto si affaccia sulla grande piazza del paese di Marzano: l'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre interrato, in cui sono ubicati i box e le cantine. Il piano terra è strutturato per ospitare gli esercizi commerciali, la maggior parte vuoti ed in disuso.

Nei box mancano le manichette per l'antincendio e la maggior parte degli estintori è necessario inoltre rinnovare il certificato di prevenzione incendi.

I vani cantinati non sono conformi dal punto di vista distributivo interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 529 sub. 82 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe 2, consistenza 28 mq, rendita 56,40 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Matteotti, piano: S1, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: a nord: corsia comune ad est: altra u.i. a sud: altra u.i. ad ovest: altra u.i.

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:	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:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	32,00	x	100 %	=	32,00
Totale:	32,00				32,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 32,00 x 200,00 = **6.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 6.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 6.400,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In base al valore di mercato e di liquidazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pavia, conservatoria dei registri immobiliari di Pavia, ufficio tecnico di Marzano

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 doppio	32,00	0,00	6.400,00	6.400,00
				6.400,00 €	6.400,00 €

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: **€ 6.400,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€ 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: **€ 6.400,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 326/2020

LOTTO 23

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box doppio a MARZANO Via Giacomo Matteotti snc, della superficie commerciale di **31,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica differenti e costruiti in epoche diverse. Il primo lotto si affaccia sulla grande piazza del paese di Marzano: l'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre interrato, in cui sono ubicati i box e le cantine. Il piano terra è strutturato per ospitare gli esercizi commerciali, la maggior parte vuoti ed in disuso.

Nei box mancano le manichette per l'antincendio e la maggior parte degli estintori è necessario inoltre rinnovare il certificato di prevenzione incendi.

I vani cantinati non sono conformi dal punto di vista distributivo interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 529 sub. 83 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe 2, consistenza 28 mq, rendita 56,40 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Matteotti, piano: S1, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: a nord: corsia comune ad est: altra u.i. a sud: altra u.i. ad ovest: altra u.i.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	31,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 6.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 6.200,00
Data della valutazione:	03/05/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per quanto riguarda la situazione ipotecaria si rimanda alle relazioni notarili ventennali redatte dal Notaio Valerio Tacchini su incarico della Curatela.

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: Nessuna.*

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:

IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A." per la quota di 1000/1000, in forza di SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA (dal 27/01/1999), con atto stipulato il 27/01/1999 a firma di Notaio Nicola Caputo ai nn. 122315/15120 di repertorio, trascritto il 22/02/1999 a Pavia ai nn. 2141/1531

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **18/93**

Concessione edilizia N. **23/95**

Concessione edilizia N. **7/97**, presentata il 06/03/1997 con il n. 7/97 di protocollo

Proroga alla concessione edilizia n. 18/93 N. **4**, presentata il 12/09/1998

Dichiarazione di fine lavori N. 5, per lavori di Comparti A C D , presentata il 30/12/1999

Concessione edilizia N. 27/2001

Dichiarazione di inizio attività N. 7, presentata il 18/12/2005

Dichiarazione di fine lavori N. 8, presentata il 03/03/2006

Convenzione edilizia N. 156393, per lavori di recupero di patrimonio edilizio tra le Vie Matteotti - Del Dosso e Vidolenghi, presentata il 30/06/1993 con il n. 156393/21866 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera C.C. n. 23 del 13/11/2012, l'immobile ricade in zona AREA RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE GIA' ATTUATA.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MARZANO VIA GIACOMO MATTEOTTI SNC

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

box doppio a MARZANO Via Giacomo Matteotti snc, della superficie commerciale di **31,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica differenti e costruiti in epoche diverse. Il primo lotto si affaccia sulla grande piazza del paese di Marzano: l'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre interrato, in cui sono ubicati i box e le cantine. Il piano terra è strutturato per ospitare gli esercizi commerciali, la maggior parte vuoti ed in disuso.

Nei box mancano le manichette per l'antincendio e la maggior parte degli estintori è necessario inoltre rinnovare il certificato di prevenzione incendi.

I vani cantinati non sono conformi dal punto di vista distributivo interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 529 sub. 83 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe 2, consistenza 28 mq, rendita 56,40 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Matteotti, piano: S1, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: a nord: corsia comune ad est: altra u.i. a sud: altra u.i. ad ovest: altra u.i.

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:	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:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	31,00	x	100 %	=	31,00
Totale:	31,00				31,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 31,00 x 200,00 = **6.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 6.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 6.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In base al valore di mercato e di liquidazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pavia, conservatoria dei registri immobiliari di Pavia, ufficio tecnico di Marzano

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 doppio	31,00	0,00	6.200,00	6.200,00
				6.200,00 €	6.200,00 €

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: **€ 6.200,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€ 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: **€ 6.200,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 326/2020

LOTTO 24

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box doppio a MARZANO Via Al Dosso 16, della superficie commerciale di **100,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica differenti e costruiti in epoche diverse. Il primo lotto si affaccia sulla grande piazza del paese di Marzano: l'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre interrato, in cui sono ubicati i box e le cantine. Il piano terra è strutturato per ospitare gli esercizi commerciali, la maggior parte vuoti ed in disuso.

Nei box mancano le manichette per l'antincendio e la maggior parte degli estintori è necessario inoltre rinnovare il certificato di prevenzione incendi.

I vani cantinati non sono conformi dal punto di vista distributivo interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 536 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe 2, consistenza 95 mq, rendita 191,35 Euro, indirizzo catastale: Via Al Dosso, n. 16, piano: S1, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: a nord: altra u.i. ad est: altra u.i. e scale comuni a sud: corsello di accesso ad ovest: altra u.i.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	100,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 20.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 20.000,00
Data della valutazione:	03/05/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per quanto riguarda la situazione ipotecaria si rimanda alle relazioni notarili ventennali redatte dal

Notaio Valerio Tacchini su incarico della Curatela.

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: *Nessuna.*

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:

IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A." per la quota di 1000/1000, in forza di SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA (dal 27/01/1999), con atto stipulato il 27/01/1999 a firma di Notaio Nicola Caputo ai nn. 122315/15120 di repertorio, trascritto il 22/02/1999 a Pavia ai nn. 2141/1531

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **18/93**

Concessione edilizia N. **23/95**

Concessione edilizia N. **7/97**, presentata il 06/03/1997 con il n. 7/97 di protocollo

Proroga alla concessione edilizia n. 18/93 N. **4**, presentata il 12/09/1998

Dichiarazione di fine lavori N. 5, per lavori di Comparti A C D , presentata il 30/12/1999

Concessione edilizia N. 27/2001

Dichiarazione di inizio attività N. 7, presentata il 18/12/2005

Dichiarazione di fine lavori N. 8, presentata il 03/03/2006

Convenzione edilizia N. 156393, per lavori di recupero di patrimonio edilizio tra le Vie Matteotti - Del Dosso e Vidolenghi, presentata il 30/06/1993 con il n. 156393/21866 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera C.C. n. 23 del 13/11/2012, l'immobile ricade in zona AREA RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE GIA' ATTUATA.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MARZANO VIA AL DOSSO 16

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

box doppio a MARZANO Via Al Dosso 16, della superficie commerciale di **100,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica differenti e costruiti in epoche diverse. Il primo lotto si affaccia sulla grande piazza del paese di Marzano: l'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre interrato, in cui sono ubicati i box e le cantine. Il piano terra è strutturato per ospitare gli esercizi commerciali, la maggior parte vuoti ed in disuso.

Nei box mancano le manichette per l'antincendio e la maggior parte degli estintori è necessario inoltre rinnovare il certificato di prevenzione incendi.

I vani cantinati non sono conformi dal punto di vista distributivo interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 536 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe 2, consistenza 95 mq, rendita 191,35 Euro, indirizzo catastale: Via Al Dosso, n. 16, piano: S1, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: a nord: altra u.i. ad est: altra u.i. e scale comuni a sud: corsello di accesso ad ovest: altra u.i.

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:	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:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

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

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 100,00 x 200,00 = **20.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 20.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 20.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In base al valore di mercato e di liquidazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pavia, conservatoria dei registri immobiliari di Pavia, ufficio tecnico di Marzano

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 doppio	100,00	0,00	20.000,00	20.000,00
				20.000,00 €	20.000,00 €

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: **€ 20.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€ 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: **€ 20.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 326/2020

LOTTO 25

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box doppio a MARZANO Via Vidolenghi 31, della superficie commerciale di **79,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica differenti e costruiti in epoche diverse. Il primo lotto si affaccia sulla grande piazza del paese di Marzano: l'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre interrato, in cui sono ubicati i box e le cantine. Il piano terra è strutturato per ospitare gli esercizi commerciali, la maggior parte vuoti ed in disuso.

Nei box mancano le manichette per l'antincendio e la maggior parte degli estintori è necessario inoltre rinnovare il certificato di prevenzione incendi.

I vani cantinati non sono conformi dal punto di vista distributivo interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 538 sub. 17 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe 2, consistenza 79 mq, rendita 159,12 Euro, indirizzo catastale: Via Vidolenghi, n. 31, piano: S1, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: a nord: corsia comune ad est: altra u.i. e scale comuni a sud: corsello di accesso ad ovest: altra u.i.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	79,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 15.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 15.800,00
Data della valutazione:	03/05/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per quanto riguarda la situazione ipotecaria si rimanda alle relazioni notarili ventennali redatte dal

Notaio Valerio Tacchini su incarico della Curatela.

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: *Nessuna.*

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:

IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A." per la quota di 1000/1000, in forza di SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA (dal 27/01/1999), con atto stipulato il 27/01/1999 a firma di Notaio Nicola Caputo ai nn. 122315/15120 di repertorio, trascritto il 22/02/1999 a Pavia ai nn. 2141/1531

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **18/93**

Concessione edilizia N. **23/95**

Concessione edilizia N. **7/97**, presentata il 06/03/1997 con il n. 7/97 di protocollo

Proroga alla concessione edilizia n. 18/93 N. **4**, presentata il 12/09/1998

Dichiarazione di fine lavori N. 5, per lavori di Comparti A C D , presentata il 30/12/1999

Concessione edilizia N. 27/2001

Dichiarazione di inizio attività N. 7, presentata il 18/12/2005

Dichiarazione di fine lavori N. 8, presentata il 03/03/2006

Convenzione edilizia N. 156393, per lavori di recupero di patrimonio edilizio tra le Vie Matteotti - Del Dosso e Vidolenghi, presentata il 30/06/1993 con il n. 156393/21866 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera C.C. n. 23 del 13/11/2012, l'immobile ricade in zona AREA RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE GIA' ATTUATA.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MARZANO VIA VIDOLENGHI 31

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

box doppio a MARZANO Via Vidolenghi 31, della superficie commerciale di **79,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica differenti e costruiti in epoche diverse. Il primo lotto si affaccia sulla grande piazza del paese di Marzano: l'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre interrato, in cui sono ubicati i box e le cantine. Il piano terra è strutturato per ospitare gli esercizi commerciali, la maggior parte vuoti ed in disuso.

Nei box mancano le manichette per l'antincendio e la maggior parte degli estintori è necessario inoltre rinnovare il certificato di prevenzione incendi.

I vani cantinati non sono conformi dal punto di vista distributivo interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 538 sub. 17 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe 2, consistenza 79 mq, rendita 159,12 Euro, indirizzo catastale: Via Vidolenghi, n. 31, piano: S1, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: a nord: corsia comune ad est: altra u.i. e scale comuni a sud: corsello di accesso ad ovest: altra u.i.

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:	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:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	79,00	x	100 %	=	79,00
Totale:	79,00				79,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 79,00 x 200,00 = **15.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 15.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 15.800,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In base al valore di mercato e di liquidazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pavia, conservatoria dei registri immobiliari di Pavia, ufficio tecnico di Marzano

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 doppio	79,00	0,00	15.800,00	15.800,00
				15.800,00 €	15.800,00 €

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: **€ 15.800,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€ 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: **€ 15.800,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 326/2020

LOTTO 26

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a MARZANO Via Vidolenghi snc, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica differenti e costruiti in epoche diverse. Il primo lotto si affaccia sulla grande piazza del paese di Marzano: l'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre interrato, in cui sono ubicati i box e le cantine. Il piano terra è strutturato per ospitare gli esercizi commerciali, la maggior parte vuoti ed in disuso.

Nei box mancano le manichette per l'antincendio e la maggior parte degli estintori è necessario inoltre rinnovare il certificato di prevenzione incendi.

I vani cantinati non sono conformi dal punto di vista distributivo interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 217 sub. 44 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 36,26 Euro, indirizzo catastale: Via Vidolenghi, piano: S1, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: a nord: corsia comune ad est: altra u.i. a sud: altra u.i. ad ovest: altra u.i.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	20,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 4.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 4.000,00
Data della valutazione:	03/05/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per quanto riguarda la situazione ipotecaria si rimanda alle relazioni notarili ventennali redatte dal Notaio Valerio Tacchini su incarico della Curatela.

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: Nessuna.*

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:

IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A." per la quota di 1000/1000, in forza di SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA (dal 27/01/1999), con atto stipulato il 27/01/1999 a firma di Notaio Nicola Caputo ai nn. 122315/15120 di repertorio, trascritto il 22/02/1999 a Pavia ai nn. 2141/1531

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **18/93**

Concessione edilizia N. **23/95**

Concessione edilizia N. **7/97**, presentata il 06/03/1997 con il n. 7/97 di protocollo

Proroga alla concessione edilizia n. 18/93 N. **4**, presentata il 12/09/1998

Dichiarazione di fine lavori N. 5, per lavori di Comparti A C D , presentata il 30/12/1999

Concessione edilizia N. 27/2001

Dichiarazione di inizio attività N. 7, presentata il 18/12/2005

Dichiarazione di fine lavori N. 8, presentata il 03/03/2006

Convenzione edilizia N. 156393, per lavori di recupero di patrimonio edilizio tra le Vie Matteotti - Del Dosso e Vidolenghi, presentata il 30/06/1993 con il n. 156393/21866 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera C.C. n. 23 del 13/11/2012, l'immobile ricade in zona AREA RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE GIA' ATTUATA.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MARZANO VIA VIDOLENGHI SNC

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a MARZANO Via Vidolenghi snc, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica differenti e costruiti in epoche diverse. Il primo lotto si affaccia sulla grande piazza del paese di Marzano: l'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre interrato, in cui sono ubicati i box e le cantine. Il piano terra è strutturato per ospitare gli esercizi commerciali, la maggior parte vuoti ed in disuso.

Nei box mancano le manichette per l'antincendio e la maggior parte degli estintori è necessario inoltre rinnovare il certificato di prevenzione incendi.

I vani cantinati non sono conformi dal punto di vista distributivo interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 217 sub. 44 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 36,26 Euro, indirizzo catastale: Via Vidolenghi, piano: S1, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: a nord: corsia comune ad est: altra u.i. a sud: altra u.i. ad ovest: altra u.i.

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:	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:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	20,00	x	100 %	=	20,00
Totale:	20,00				20,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 20,00 x 200,00 = **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**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In base al valore di mercato e di liquidazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pavia, conservatoria dei registri immobiliari di Pavia, ufficio tecnico di Marzano

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	20,00	0,00	4.000,00	4.000,00
				4.000,00 €	4.000,00 €

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: **€ 4.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€ 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: **€ 4.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 326/2020

LOTTO 27

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a MARZANO Via Vidolenghi snc, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica differenti e costruiti in epoche diverse. Il primo lotto si affaccia sulla grande piazza del paese di Marzano: l'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre interrato, in cui sono ubicati i box e le cantine. Il piano terra è strutturato per ospitare gli esercizi commerciali, la maggior parte vuoti ed in disuso.

Nei box mancano le manichette per l'antincendio e la maggior parte degli estintori è necessario inoltre rinnovare il certificato di prevenzione incendi.

I vani cantinati non sono conformi dal punto di vista distributivo interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 217 sub. 45 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 36,26 Euro, indirizzo catastale: Via Vidolenghi, piano: S1, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: a nord: corsia comune ad est: altra u.i. a sud: altra u.i. ad ovest: altra u.i.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	20,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 4.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 4.000,00
Data della valutazione:	03/05/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per quanto riguarda la situazione ipotecaria si rimanda alle relazioni notarili ventennali redatte dal Notaio Valerio Tacchini su incarico della Curatela.

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: Nessuna.*

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:

IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A." per la quota di 1000/1000, in forza di SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA (dal 27/01/1999), con atto stipulato il 27/01/1999 a firma di Notaio Nicola Caputo ai nn. 122315/15120 di repertorio, trascritto il 22/02/1999 a Pavia ai nn. 2141/1531

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **18/93**

Concessione edilizia N. **23/95**

Concessione edilizia N. **7/97**, presentata il 06/03/1997 con il n. 7/97 di protocollo

Proroga alla concessione edilizia n. 18/93 N. **4**, presentata il 12/09/1998

Dichiarazione di fine lavori N. 5, per lavori di Comparti A C D , presentata il 30/12/1999

Concessione edilizia N. 27/2001

Dichiarazione di inizio attività N. 7, presentata il 18/12/2005

Dichiarazione di fine lavori N. 8, presentata il 03/03/2006

Convenzione edilizia N. 156393, per lavori di recupero di patrimonio edilizio tra le Vie Matteotti - Del Dosso e Vidolenghi, presentata il 30/06/1993 con il n. 156393/21866 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera C.C. n. 23 del 13/11/2012, l'immobile ricade in zona AREA RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE GIA' ATTUATA.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MARZANO VIA VIDOLENGHI SNC

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a MARZANO Via Vidolenghi snc, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica differenti e costruiti in epoche diverse. Il primo lotto si affaccia sulla grande piazza del paese di Marzano: l'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre interrato, in cui sono ubicati i box e le cantine. Il piano terra è strutturato per ospitare gli esercizi commerciali, la maggior parte vuoti ed in disuso.

Nei box mancano le manichette per l'antincendio e la maggior parte degli estintori è necessario inoltre rinnovare il certificato di prevenzione incendi.

I vani cantinati non sono conformi dal punto di vista distributivo interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 217 sub. 45 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 36,26 Euro, indirizzo catastale: Via Vidolenghi, piano: S1, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: a nord: corsia comune ad est: altra u.i. a sud: altra u.i. ad ovest: altra u.i.

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:	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:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	20,00	x	100 %	=	20,00
Totale:	20,00				20,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 20,00 x 200,00 = **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**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In base al valore di mercato e di liquidazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pavia, conservatoria dei registri immobiliari di Pavia, ufficio tecnico di Marzano

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	20,00	0,00	4.000,00	4.000,00
				4.000,00 €	4.000,00 €

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: **€ 4.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€ 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: **€ 4.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 326/2020

LOTTO 28

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a MARZANO Via Vidolenghi snc, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica differenti e costruiti in epoche diverse. Il primo lotto si affaccia sulla grande piazza del paese di Marzano: l'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre interrato, in cui sono ubicati i box e le cantine. Il piano terra è strutturato per ospitare gli esercizi commerciali, la maggior parte vuoti ed in disuso.

Nei box mancano le manichette per l'antincendio e la maggior parte degli estintori è necessario inoltre rinnovare il certificato di prevenzione incendi.

I vani cantinati non sono conformi dal punto di vista distributivo interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 217 sub. 46 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 36,26 Euro, indirizzo catastale: Via Vidolenghi, piano: S1, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: a nord: cortile comune ad est: altra u.i. a sud: altra u.i. ad ovest: altra u.i.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	20,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 4.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 4.000,00
Data della valutazione:	03/05/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per quanto riguarda la situazione ipotecaria si rimanda alle relazioni notarili ventennali redatte dal Notaio Valerio Tacchini su incarico della Curatela.

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: Nessuna.*

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:

IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A." per la quota di 1000/1000, in forza di SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA (dal 27/01/1999), con atto stipulato il 27/01/1999 a firma di Notaio Nicola Caputo ai nn. 122315/15120 di repertorio, trascritto il 22/02/1999 a Pavia ai nn. 2141/1531

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **18/93**

Concessione edilizia N. **23/95**

Concessione edilizia N. **7/97**, presentata il 06/03/1997 con il n. 7/97 di protocollo

Proroga alla concessione edilizia n. 18/93 N. **4**, presentata il 12/09/1998

Dichiarazione di fine lavori **N. 5**, per lavori di Comparti A C D , presentata il 30/12/1999

Concessione edilizia **N. 27/2001**

Dichiarazione di inizio attività **N. 7**, presentata il 18/12/2005

Dichiarazione di fine lavori **N. 8**, presentata il 03/03/2006

Concessione edilizia **N. 7/97**, presentata il 06/03/1997 con il n. 7/97 di protocollo

Proroga alla concessione edilizia n. 18/93 **N. 4**, presentata il 12/09/1998

Dichiarazione di fine lavori **N. 5**, per lavori di Comparti A C D , presentata il 30/12/1999

Concessione edilizia **N. 27/2001**

Dichiarazione di inizio attività **N. 7**, presentata il 18/12/2005

Dichiarazione di fine lavori **N. 8**, presentata il 03/03/2006

Concessione edilizia **N. 7/97**, presentata il 06/03/1997 con il n. 7/97 di protocollo

Proroga alla concessione edilizia n. 18/93 **N. 4**, presentata il 12/09/1998

Dichiarazione di fine lavori **N. 5**, per lavori di Comparti A C D , presentata il 30/12/1999

Concessione edilizia **N. 27/2001**

Dichiarazione di inizio attività **N. 7**, presentata il 18/12/2005

Convenzione edilizia **N. 156393**, per lavori di recupero di patrimonio edilizio tra le Vie Matteotti - Del Dosso e Vidolenghi, presentata il 30/06/1993 con il n. 156393/21866 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera C.C. n. 23 del 13/11/2012, l'immobile ricade in zona AREA RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE GIA' ATTUATA.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MARZANO VIA VIDOLENGHI SNC

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a MARZANO Via Vidolenghi snc, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica differenti e costruiti in

epoche diverse. Il primo lotto si affaccia sulla grande piazza del paese di Marzano: l'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre interrato, in cui sono ubicati i box e le cantine. Il piano terra è strutturato per ospitare gli esercizi commerciali, la maggior parte vuoti ed in disuso.

Nei box mancano le manichette per l'antincendio e la maggior parte degli estintori è necessario inoltre rinnovare il certificato di prevenzione incendi.

I vani cantinati non sono conformi dal punto di vista distributivo interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 217 sub. 46 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 36,26 Euro, indirizzo catastale: Via Vidolenghi, piano: S1, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: a nord: cortile comune ad est: altra u.i. a sud: altra u.i. ad ovest: altra u.i.

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:	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:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	20,00	x	100 %	=	20,00
Totale:	20,00				20,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 20,00 x 200,00 = **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

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In base al valore di mercato e di liquidazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pavia, conservatoria dei registri immobiliari di Pavia, ufficio tecnico di Marzano

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	20,00	0,00	4.000,00	4.000,00
				4.000,00 €	4.000,00 €

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: **€ 4.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€ 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: **€ 4.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 326/2020

LOTTO 29

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a MARZANO Via Vidolenghi snc, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica differenti e costruiti in epoche diverse. Il primo lotto si affaccia sulla grande piazza del paese di Marzano: l'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre interrato, in cui sono ubicati i box e le cantine. Il piano terra è strutturato per ospitare gli esercizi commerciali, la maggior parte vuoti ed in disuso.

Nei box mancano le manichette per l'antincendio e la maggior parte degli estintori è necessario inoltre rinnovare il certificato di prevenzione incendi.

I vani cantinati non sono conformi dal punto di vista distributivo interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 217 sub. 47 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 36,26 Euro, indirizzo catastale: Via Vidolenghi, piano: S1, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: a nord: cortile comune ad est: altra u.i. a sud: altra u.i. ad ovest: altra u.i.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	20,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 4.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 4.000,00
Data della valutazione:	03/05/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per quanto riguarda la situazione ipotecaria si rimanda alle relazioni notarili ventennali redatte dal Notaio Valerio Tacchini su incarico della Curatela.

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: Nessuna.*

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:

IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A." per la quota di 1000/1000, in forza di SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA (dal 27/01/1999), con atto stipulato il 27/01/1999 a firma di Notaio Nicola Caputo ai nn. 122315/15120 di repertorio, trascritto il 22/02/1999 a Pavia ai nn. 2141/1531

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **18/93**

Concessione edilizia N. **23/95**

Concessione edilizia N. **7/97**, presentata il 06/03/1997 con il n. 7/97 di protocollo

Proroga alla concessione edilizia n. 18/93 N. **4**, presentata il 12/09/1998

Dichiarazione di fine lavori N. 5, per lavori di Comparti A C D , presentata il 30/12/1999

Concessione edilizia N. 27/2001

Dichiarazione di inizio attività N. 7, presentata il 18/12/2005

Dichiarazione di fine lavori N. 8, presentata il 03/03/2006

Convenzione edilizia N. 156393, per lavori di recupero di patrimonio edilizio tra le Vie Matteotti - Del Dosso e Vidolenghi, presentata il 30/06/1993 con il n. 156393/21866 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera C.C. n. 23 del 13/11/2012, l'immobile ricade in zona AREA RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE GIA' ATTUATA.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MARZANO VIA VIDOLENGHI SNC

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a MARZANO Via Vidolenghi snc, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica differenti e costruiti in epoche diverse. Il primo lotto si affaccia sulla grande piazza del paese di Marzano: l'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre interrato, in cui sono ubicati i box e le cantine. Il piano terra è strutturato per ospitare gli esercizi commerciali, la maggior parte vuoti ed in disuso.

Nei box mancano le manichette per l'antincendio e la maggior parte degli estintori è necessario inoltre rinnovare il certificato di prevenzione incendi.

I vani cantinati non sono conformi dal punto di vista distributivo interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 217 sub. 47 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 36,26 Euro, indirizzo catastale: Via Vidolenghi, piano: S1, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: a nord: cortile comune ad est: altra u.i. a sud: altra u.i. ad ovest: altra u.i.

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:	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:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	20,00	x	100 %	=	20,00
Totale:	20,00				20,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 20,00 x 200,00 = **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**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In base al valore di mercato e di liquidazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pavia, conservatoria dei registri immobiliari di Pavia, ufficio tecnico di Marzano

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	20,00	0,00	4.000,00	4.000,00
				4.000,00 €	4.000,00 €

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: **€ 4.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€ 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: **€ 4.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 326/2020

LOTTO 30

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a MARZANO Via Vidolenghi snc, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica differenti e costruiti in epoche diverse. Il primo lotto si affaccia sulla grande piazza del paese di Marzano: l'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre interrato, in cui sono ubicati i box e le cantine. Il piano terra è strutturato per ospitare gli esercizi commerciali, la maggior parte vuoti ed in disuso.

Nei box mancano le manichette per l'antincendio e la maggior parte degli estintori è necessario inoltre rinnovare il certificato di prevenzione incendi.

I vani cantinati non sono conformi dal punto di vista distributivo interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 217 sub. 48 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 36,26 Euro, indirizzo catastale: Via Vidolenghi, piano: S1, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: a nord: cortile comune ad est: altra u.i. a sud: altra u.i. ad ovest: altra u.i.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	20,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 4.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 4.000,00
Data della valutazione:	03/05/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per quanto riguarda la situazione ipotecaria si rimanda alle relazioni notarili ventennali redatte dal Notaio Valerio Tacchini su incarico della Curatela.

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: *Nessuna.*

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:

IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A." per la quota di 1000/1000, in forza di SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA (dal 27/01/1999), con atto stipulato il 27/01/1999 a firma di Notaio Nicola Caputo ai nn. 122315/15120 di repertorio, trascritto il 22/02/1999 a Pavia ai nn. 2141/1531

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **18/93**

Concessione edilizia N. **23/95**

Concessione edilizia N. **7/97**, presentata il 06/03/1997 con il n. 7/97 di protocollo

Proroga alla concessione edilizia n. 18/93 N. **4**, presentata il 12/09/1998

Dichiarazione di fine lavori N. 5, per lavori di Comparti A C D , presentata il 30/12/1999

Concessione edilizia N. 27/2001

Dichiarazione di inizio attività N. 7, presentata il 18/12/2005

Dichiarazione di fine lavori N. 8, presentata il 03/03/2006

Convenzione edilizia N. 156393, per lavori di recupero di patrimonio edilizio tra le Vie Matteotti - Del Dosso e Vidolenghi, presentata il 30/06/1993 con il n. 156393/21866 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera C.C. n. 23 del 13/11/2012, l'immobile ricade in zona AREA RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE GIA' ATTUATA.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MARZANO VIA VIDOLENGHI SNC

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a MARZANO Via Vidolenghi snc, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica differenti e costruiti in epoche diverse. Il primo lotto si affaccia sulla grande piazza del paese di Marzano: l'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre interrato, in cui sono ubicati i box e le cantine. Il piano terra è strutturato per ospitare gli esercizi commerciali, la maggior parte vuoti ed in disuso.

Nei box mancano le manichette per l'antincendio e la maggior parte degli estintori è necessario inoltre rinnovare il certificato di prevenzione incendi.

I vani cantinati non sono conformi dal punto di vista distributivo interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 217 sub. 48 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 36,26 Euro, indirizzo catastale: Via Vidolenghi, piano: S1, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: a nord: cortile comune ad est: altra u.i. a sud: altra u.i. ad ovest: altra u.i.

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:	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:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	20,00	x	100 %	=	20,00
Totale:	20,00				20,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 20,00 x 200,00 = **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**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In base al valore di mercato e di liquidazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pavia, conservatoria dei registri immobiliari di Pavia, ufficio tecnico di Marzano

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	20,00	0,00	4.000,00	4.000,00
				4.000,00 €	4.000,00 €

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: **€ 4.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€ 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: **€ 4.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 326/2020

LOTTO 31

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a MARZANO Via Vidolenghi snc, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica differenti e costruiti in epoche diverse. Il primo lotto si affaccia sulla grande piazza del paese di Marzano: l'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre interrato, in cui sono ubicati i box e le cantine. Il piano terra è strutturato per ospitare gli esercizi commerciali, la maggior parte vuoti ed in disuso.

Nei box mancano le manichette per l'antincendio e la maggior parte degli estintori è necessario inoltre rinnovare il certificato di prevenzione incendi.

I vani cantinati non sono conformi dal punto di vista distributivo interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 217 sub. 49 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 36,26 Euro, indirizzo catastale: Via Vidolenghi, piano: S1, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: a nord: cortile comune ad est: altra u.i. a sud: altra u.i. ad ovest: altra u.i.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	20,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 4.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 4.000,00
Data della valutazione:	03/05/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per quanto riguarda la situazione ipotecaria si rimanda alle relazioni notarili ventennali redatte dal Notaio Valerio Tacchini su incarico della Curatela.

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: Nessuna.*

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:

IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A." per la quota di 1000/1000, in forza di SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA (dal 27/01/1999), con atto stipulato il 27/01/1999 a firma di Notaio Nicola Caputo ai nn. 122315/15120 di repertorio, trascritto il 22/02/1999 a Pavia ai nn. 2141/1531

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **18/93**

Concessione edilizia N. **23/95**

Concessione edilizia N. **7/97**, presentata il 06/03/1997 con il n. 7/97 di protocollo

Proroga alla concessione edilizia n. 18/93 N. **4**, presentata il 12/09/1998

Dichiarazione di fine lavori N. 5, per lavori di Comparti A C D , presentata il 30/12/1999

Concessione edilizia N. 27/2001

Dichiarazione di inizio attività N. 7, presentata il 18/12/2005

Dichiarazione di fine lavori N. 8, presentata il 03/03/2006

Convenzione edilizia N. 156393, per lavori di recupero di patrimonio edilizio tra le Vie Matteotti - Del Dosso e Vidolenghi, presentata il 30/06/1993 con il n. 156393/21866 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera C.C. n. 23 del 13/11/2012, l'immobile ricade in zona AREA RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE GIA' ATTUATA.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MARZANO VIA VIDOLENGHI SNC

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a MARZANO Via Vidolenghi snc, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica differenti e costruiti in epoche diverse. Il primo lotto si affaccia sulla grande piazza del paese di Marzano: l'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre interrato, in cui sono ubicati i box e le cantine. Il piano terra è strutturato per ospitare gli esercizi commerciali, la maggior parte vuoti ed in disuso.

Nei box mancano le manichette per l'antincendio e la maggior parte degli estintori è necessario inoltre rinnovare il certificato di prevenzione incendi.

I vani cantinati non sono conformi dal punto di vista distributivo interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 217 sub. 49 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 36,26 Euro, indirizzo catastale: Via Vidolenghi, piano: S1, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: a nord: cortile comune ad est: altra u.i. a sud: altra u.i. ad ovest: altra u.i.

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:	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:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	20,00	x	100 %	=	20,00
Totale:	20,00				20,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 20,00 x 200,00 = **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**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In base al valore di mercato e di liquidazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pavia, conservatoria dei registri immobiliari di Pavia, ufficio tecnico di Marzano

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	20,00	0,00	4.000,00	4.000,00
				4.000,00 €	4.000,00 €

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: **€ 4.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€ 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: **€ 4.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 326/2020

LOTTO 32

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box doppio** a MARZANO Via Vidolenghi snc, della superficie commerciale di **30,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica differenti e costruiti in epoche diverse. Il primo lotto si affaccia sulla grande piazza del paese di Marzano: l'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre interrato, in cui sono ubicati i box e le cantine. Il piano terra è strutturato per ospitare gli esercizi commerciali, la maggior parte vuoti ed in disuso.

Nei box mancano le manichette per l'antincendio e la maggior parte degli estintori è necessario inoltre rinnovare il certificato di prevenzione incendi.

I vani cantinati non sono conformi dal punto di vista distributivo interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 217 sub. 50 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe 2, consistenza 24 mq, rendita 48,34 Euro, indirizzo catastale: Via Vidolenghi, piano: S1, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: a nord: cortile comune ad est: altra u.i. a sud: altra u.i. ad ovest: altra u.i.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	30,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 6.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 6.000,00
Data della valutazione:	03/05/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per quanto riguarda la situazione ipotecaria si rimanda alle relazioni notarili ventennali redatte dal Notaio Valerio Tacchini su incarico della Curatela.

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: Nessuna.*

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:

IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A." per la quota di 1000/1000, in forza di SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA (dal 27/01/1999), con atto stipulato il 27/01/1999 a firma di Notaio Nicola Caputo ai nn. 122315/15120 di repertorio, trascritto il 22/02/1999 a Pavia ai nn. 2141/1531

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **18/93**

Concessione edilizia N. **23/95**

Concessione edilizia N. **7/97**, presentata il 06/03/1997 con il n. 7/97 di protocollo

Proroga alla concessione edilizia n. 18/93 N. **4**, presentata il 12/09/1998

Dichiarazione di fine lavori N. 5, per lavori di Comparti A C D , presentata il 30/12/1999

Concessione edilizia N. 27/2001

Dichiarazione di inizio attività N. 7, presentata il 18/12/2005

Dichiarazione di fine lavori N. 8, presentata il 03/03/2006

Convenzione edilizia N. 156393, per lavori di recupero di patrimonio edilizio tra le Vie Matteotti - Del Dosso e Vidolenghi, presentata il 30/06/1993 con il n. 156393/21866 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera C.C. n. 23 del 13/11/2012, l'immobile ricade in zona AREA RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE GIA' ATTUATA.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MARZANO VIA VIDOLENGHI SNC

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

box doppio a MARZANO Via Vidolenghi snc, della superficie commerciale di **30,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica differenti e costruiti in epoche diverse. Il primo lotto si affaccia sulla grande piazza del paese di Marzano: l'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre interrato, in cui sono ubicati i box e le cantine. Il piano terra è strutturato per ospitare gli esercizi commerciali, la maggior parte vuoti ed in disuso.

Nei box mancano le manichette per l'antincendio e la maggior parte degli estintori è necessario inoltre rinnovare il certificato di prevenzione incendi.

I vani cantinati non sono conformi dal punto di vista distributivo interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 217 sub. 50 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe 2, consistenza 24 mq, rendita 48,34 Euro, indirizzo catastale: Via Vidolenghi, piano: S1, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: a nord: cortile comune ad est: altra u.i. a sud: altra u.i. ad ovest: altra u.i.

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:	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:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	30,00	x	100 %	=	30,00
Totale:	30,00				30,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 30,00 x 200,00 = **6.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 6.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 6.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In base al valore di mercato e di liquidazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pavia, conservatoria dei registri immobiliari di Pavia, ufficio tecnico di Marzano

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 doppio	30,00	0,00	6.000,00	6.000,00
				6.000,00 €	6.000,00 €

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: **€ 6.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€ 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: **€ 6.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 326/2020

LOTTO 33

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Locale destinato a cabina ENEL** a MARZANO Via Giacomo Matteotti snc, della superficie commerciale di **22,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

L'immobile dovrà essere assegnato gratuitamente al condominio in quanto di uso comune.

Il concedente ha concesso all'ENEL, che ha accettato a titolo di servitù: a) il diritto di collocare, mantenere ed esercire le proprie apparecchiature di trasformazione e di smistamento dell'energia nello stabile edificato su area descritta in catasto terreni del comune di marzano al f. 1, map. 529, sub. 67, e precisamente nel locale al piano interrato di detto immobile che assume pertanto la destinazione a cabina elettrica, ad esclusivo uso dell'ENEL; b) il diritto di collocare, mantenere ed esercitare nello stabile sopra identificato le condutture elettriche di collegamento della cabina alle reti ENEL di media e bassa tensione e le condutture di distribuzione alle utenze dello stabile del concedente e di terzi utenti, che verranno posate secondo il tracciato tecnicamente più idoneo. per effetto della pattuita servitù l'ENEL, potrà installare od infiggere in detto locale le apparecchiature elettriche ed accessorie della rete ENEL in servizio nello stabile; potrà inoltre infiggere dispersori per l'impianto di messa a terra secondo le norme del comitato elettrotecnico italiano.

Il locale ha dimensioni interne di m 4,00 x m 3,50 altezza m 2,20 ed è individuato come indicato nel tipo planimetrico in tinta rossa che allegato al trascrivendo atto.

L'accesso al locale ha luogo da via del dosso ed è costituito da una botola di m 1,30 per m 2,40, atta al passaggio delle persone, delle

apparecchiature e dei trasformatori. il locale ha inoltre n. 2 finestrelle atte all'aerazione. tali aperture sono munite di serramenti forniti dall'ENEL. il concedente ha garantito, in qualsiasi momento, l'accessibilità del locale al personale dell' ENEL, nonché ai relativi mezzi di trasporto per tutte le operazioni od interventi ritenuti necessari al servizio, ivi compreso la posa e il cambio dei trasformatori e delle apparecchiature installate in cabina; nel caso in cui la proprietà non fosse presidiata da apposito personale di guardia le chiavi per l'accesso saranno custodite in apposita cassetta da installarsi a cura e spese dell'ENEL. l'ingresso al locale è stato riservato al personale dell' ENEL che avrà inoltre accesso alle altre parti dello stabile percorse dalle condutture elettriche di cui alla trascrivenda servitù.

Le opere murarie costituenti il locale, che il concedente si è impegnato ad eseguire secondo le indicazioni fornite dall'ENEL e riportate nel tipo planimetrico allegato all'atto, restano di proprietà dello stesso concedente che ne curerà la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il concedente avviserà tempestivamente l'ENEL, per quanto possibile, nel caso si manifestasse il pericolo di danni alle apparecchiature installate nella cabina. le apparecchiature elettriche ed accessorie mediante le quali si esercita la presente servitù sono e restano di proprietà dell' ENEL, che si è riservata la facoltà di apportarvi eventuali modifiche. l'ENEL ha sollevato il concedente, a termini dell'art. 2043 del codice civile, da ogni responsabilità per eventuali danni dipendenti dall'impianto e dall'esercizio della cabina elettrica. il concedente si è impegnato a non fare o permettere alcuna cosa che possa diminuire l'uso della servitù o renderla incomoda, o che comporti la rimozione e lo spostamento degli apparecchi e delle condutture elettriche. la servitù costituita col presente atto durerà per tutto il tempo in cui l'ENEL, o chi per esso, avrà necessità di esercire le apparecchiature installate nel locale cabina. cessando l'uso per il quale è stata concessa la presente servitù, il locale ritornerà gratuitamente nella piena disponibilità del concedente o suoi aventi causa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 529 sub. 67 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/2, classe U, consistenza 17 mq, rendita 16,68 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Matteotti, snc, piano: S1, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: a nord: locale comune ad est: altra u.i. a sud: altra u.i. ad ovest: corsia comune

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	22,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 0,00
Data della valutazione:	03/05/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per quanto riguarda la situazione ipotecaria si rimanda alle relazioni notarili ventennali redatte dal Notaio Valerio Tacchini su incarico della Curatela.

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: Nessuna.

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:

IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A." per la quota di 1000/1000, in forza di SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA (dal 27/01/1999), con atto stipulato il 27/01/1999 a firma di Notaio Nicola Caputo ai nn. 122315/15120 di repertorio, trascritto il 22/02/1999 a Pavia ai nn. 2141/1531

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **18/93**

Concessione edilizia N. **23/95**

Concessione edilizia N. **7/97**, presentata il 06/03/1997 con il n. 7/97 di protocollo

Proroga alla concessione edilizia n. 18/93 N. **4**, presentata il 12/09/1998

Dichiarazione di fine lavori N. **5**, per lavori di Comparti A C D , presentata il 30/12/1999

Concessione edilizia N. **27/2001**

Dichiarazione di inizio attività N. **7**, presentata il 18/12/2005

Dichiarazione di fine lavori N. **8**, presentata il 03/03/2006

Convenzione edilizia N. **156393**, per lavori di recupero di patrimonio edilizio tra le Vie Matteotti - Del Dosso e Vidolenghi, presentata il 30/06/1993 con il n. 156393/21866 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera C.C. n. 23 del 13/11/2012, l'immobile ricade in zona AREA RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE GIA' ATTUATA.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MARZANO VIA GIACOMO MATTEOTTI SNC
LOCALE DESTINATO A CABINA ENEL
DI CUI AL PUNTO A

Locale destinato a cabina ENEL a MARZANO Via Giacomo Matteotti snc, della superficie commerciale di **22,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

L'immobile dovrà essere assegnato gratuitamente al condominio in quanto di uso comune.

Il concedente ha concesso all'ENEL, che ha accettato a titolo di servitù: a) il diritto di collocare, mantenere ed esercire le proprie apparecchiature di trasformazione e di smistamento dell'energia nello stabile edificato su area descritta in catasto terreni del comune di marzano al f. 1, map. 529, sub. 67, e precisamente nel locale al piano interrato di detto immobile che assume pertanto la destinazione a cabina elettrica, ad esclusivo uso dell'ENEL; b) il diritto di collocare, mantenere ed esercitare nello stabile sopra identificato le condutture elettriche di collegamento della cabina alle reti ENEL di media e bassa tensione e le condutture di distribuzione alle utenze dello stabile del concedente e di terzi utenti, che verranno posate secondo il tracciato tecnicamente più idoneo. per effetto della pattuita servitù l'ENEL, potrà installare od infiggere in detto locale le apparecchiature elettriche ed accessorie della rete ENEL in servizio nello stabile; potrà inoltre infiggere dispersori per l'impianto di messa a terra secondo le norme del comitato elettrotecnico italiano.

Il locale ha dimensioni interne di m 4,00 x m 3,50 altezza m 2,20 ed è individuato come indicato nel tipo planimetrico in tinta rossa che allegato al trascrivendo atto.

L'accesso al locale ha luogo da via del dosso ed è costituito da una botola di m 1,30 per m 2,40, atta al passaggio delle persone, delle

apparecchiature e dei trasformatori. il locale ha inoltre n. 2 finestrelle atte all'areazione. tali aperture sono munite di serramenti forniti dall'ENEL. il concedente ha garantito, in qualsiasi momento, l'accessibilità del locale al personale dell' ENEL, nonché ai relativi mezzi di trasporto per tutte le operazioni od interventi ritenuti necessari al servizio, ivi compreso la posa e il cambio dei trasformatori e delle apparecchiature installate in cabina; nel caso in cui la proprietà non fosse presidiata da apposito personale di guardia le chiavi per l'accesso saranno custodite in apposita cassetta da installarsi a cura e spese dell'ENEL. l'ingresso al locale è stato riservato al personale dell' ENEL che avrà inoltre accesso alle altre parti dello stabile percorse dalle condutture elettriche di cui alla trascrivenda servitù.

Le opere murarie costituenti il locale, che il concedente si è impegnato ad eseguire secondo le indicazioni fornite dall'ENEL e riportate nel tipo planimetrico allegato all'atto, restano di proprietà dello stesso concedente che ne curerà la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il concedente avviserà tempestivamente l'ENEL, per quanto possibile, nel caso si manifestasse il pericolo di danni alle apparecchiature installate nella cabina. le apparecchiature elettriche ed accessorie mediante le quali si esercita la presente servitù sono e restano di proprietà dell' ENEL, che si è riservata la facoltà di apportarvi eventuali modifiche. l'ENEL ha sollevato il concedente, a termini dell'art. 2043 del codice civile, da ogni responsabilità per eventuali danni dipendenti dall'impianto e dall'esercizio della cabina elettrica. il concedente si è impegnato a non fare o permettere alcuna cosa che possa diminuire l'uso della servitù o renderla incomoda, o che comporti la rimozione e lo spostamento degli apparecchi e delle condutture elettriche. la servitù costituita col presente atto durerà per tutto il tempo in cui l'ENEL, o chi per esso, avrà necessità di esercire le apparecchiature installate nel locale cabina. cessando l'uso per il quale è stata concessa la presente servitù, il locale

ritornerà gratuitamente nella piena disponibilità del concedente o suoi aventi causa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 529 sub. 67 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/2, classe U, consistenza 17 mq, rendita 16,68 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Matteotti, snc, piano: S1, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: a nord: locale comune ad est: altra u.i. a sud: altra u.i. ad ovest: corsia comune

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:	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:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Locale destinato a cabina ENEL	22,00	x	100 %	=	22,00
Totale:	22,00				22,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile dovrà essere assegnato gratuitamente al condominio in quanto di uso comune.

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:

In base al valore di mercato e di liquidazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pavia, conservatoria dei registri immobiliari di Pavia, ufficio tecnico di Marzano

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	Locale destinato a cabina ENEL	22,00	0,00	0,00	0,00
				0,00 €	0,00 €

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: **€ 0,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€ 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: **€ 0,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 326/2020

LOTTO 34

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a MARZANO Via Giacomo Matteotti snc, della superficie commerciale di **128,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica differenti e costruiti in epoche diverse. Il primo lotto si affaccia sulla grande piazza del paese di Marzano: l'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre interrato, in cui sono ubicati i box e le cantine. Il piano terra è strutturato per ospitare gli esercizi commerciali, la maggior parte vuoti ed in disuso.

I piani superiori sono occupati da abitazioni, di medie dimensioni, per la maggior parte trilocali con doppi servizi.

Lo stato manutentivo è scarso, dato il non utilizzo: in alcuni appartamenti i serramenti esterni sono rotti o in pessime condizioni, in alcune unità mancano i frutti elettrici, i serramenti interni, la caldaia, i radiatori.

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

- foglio 1 particella 529 sub. 99 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria D/8, consistenza 0, rendita 974,28 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Matteotti, snc, piano: Terreno, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/12/2006 protocollo n. PV0236184 in atti dal 11/12/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 79358.1/2006)
Coerenze: a nord: portico comune ad est: portico comune a sud: altra u.i. ad ovest: altra u.i.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	128,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 25.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 25.600,00
Data della valutazione:	03/05/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per quanto riguarda la situazione ipotecaria si rimanda alle relazioni notarili ventennali redatte dal Notaio Valerio Tacchini su incarico della Curatela.

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: *Nessuna.*

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:

IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A." per la quota di 1000/1000, in forza di SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA (dal 27/01/1999), con atto stipulato il 27/01/1999 a firma di Notaio Nicola Caputo ai nn. 122315/15120 di repertorio, trascritto il 22/02/1999 a Pavia ai nn. 2141/1531

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **18/93**

Concessione edilizia N. **23/95**

Concessione edilizia N. **7/97**, presentata il 06/03/1997 con il n. 7/97 di protocollo

Proroga alla concessione edilizia n. 18/93 N. **4**, presentata il 12/09/1998

Dichiarazione di fine lavori N. **5**, per lavori di Comparti A C D , presentata il 30/12/1999

Concessione edilizia N. **27/2001**

Dichiarazione di inizio attività N. **7**, presentata il 18/12/2005

Dichiarazione di fine lavori N. **8**, presentata il 03/03/2006

Convenzione edilizia N. **156393**, per lavori di recupero di patrimonio edilizio tra le Vie Matteotti - Del Dosso e Vidolenghi, presentata il 30/06/1993 con il n. 156393/21866 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera C.C. n. 23 del 13/11/2012, l'immobile ricade in zona AREA RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE GIA' ATTUATA.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MARZANO VIA GIACOMO MATTEOTTI SNC

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a MARZANO Via Giacomo Matteotti snc, della superficie commerciale di **128,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica differenti e costruiti in epoche diverse. Il primo lotto si affaccia sulla grande piazza del paese di Marzano: l'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre interrato, in cui sono ubicati i box e le cantine. Il piano terra è strutturato per ospitare gli esercizi commerciali, la maggior parte vuoti ed in disuso.

I piani superiori sono occupati da abitazioni, di medie dimensioni, per la maggior parte trilocali con doppi servizi.

Lo stato manutentivo è scarso, dato il non utilizzo: in alcuni appartamenti i serramenti esterni sono rotti o in pessime condizioni, in alcune unità mancano i frutti elettrici, i serramenti interni, la caldaia, i radiatori.

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

- foglio 1 particella 529 sub. 99 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria D/8, consistenza 0, rendita 974,28 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Matteotti, snc, piano: Terreno, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN

FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/12/2006 protocollo n. PV0236184 in atti dal 11/12/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 79358.1/2006)

Coerenze: a nord: portico comune ad est: portico comune a sud: altra u.i. ad ovest: altra u.i.

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:	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:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Negozi	128,00	x	100 %	=	128,00
Totale:	128,00				128,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 128,00 x 200,00 = **25.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 25.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 25.600,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In base al valore di mercato e di liquidazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pavia, conservatoria dei registri immobiliari di Pavia, ufficio tecnico di Marzano

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	128,00	0,00	25.600,00	25.600,00
				25.600,00 €	25.600,00 €

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: **€ 25.600,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€ 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: **€ 25.600,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 326/2020

LOTTO 35

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box doppio** a MARZANO Via Vidolenghi snc, della superficie commerciale di **42,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica differenti e costruiti in epoche diverse. Il primo lotto si affaccia sulla grande piazza del paese di Marzano: l'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre interrato, in cui sono ubicati i box e le cantine. Il piano terra è strutturato per ospitare gli esercizi commerciali, la maggior parte vuoti ed in disuso.

Nei box mancano le manichette per l'antincendio e la maggior parte degli estintori è necessario inoltre rinnovare il certificato di prevenzione incendi.

I vani cantinati non sono conformi dal punto di vista distributivo interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 529 sub. 58 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe 2, consistenza 38 mq, rendita 76,54 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Matteotti, piano: S1, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: altra u.i. al sub. 57, terrapieno altra u.i. al sub. 59, parti comuni al sub. 2 ed ancora altra u.i. al sub. 57.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	42,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 8.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 8.400,00
Data della valutazione:	03/05/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per quanto riguarda la situazione ipotecaria si rimanda alle relazioni notarili ventennali redatte dal

Notaio Valerio Tacchini su incarico della Curatela.

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: *Nessuna.*

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:

IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A." per la quota di 1000/1000, in forza di SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA (dal 27/01/1999), con atto stipulato il 27/01/1999 a firma di Notaio Nicola Caputo ai nn. 122315/15120 di repertorio, trascritto il 22/02/1999 a Pavia ai nn. 2141/1531

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **18/93**

Concessione edilizia N. **23/95**

Concessione edilizia N. **7/97**, presentata il 06/03/1997 con il n. 7/97 di protocollo

Proroga alla concessione edilizia n. 18/93 N. **4**, presentata il 12/09/1998

Dichiarazione di fine lavori N. 5, per lavori di Comparti A C D , presentata il 30/12/1999

Concessione edilizia N. 27/2001

Dichiarazione di inizio attività N. 7, presentata il 18/12/2005

Dichiarazione di fine lavori N. 8, presentata il 03/03/2006

Convenzione edilizia N. 156393, per lavori di recupero di patrimonio edilizio tra le Vie Matteotti - Del Dosso e Vidolenghi, presentata il 30/06/1993 con il n. 156393/21866 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera C.C. n. 23 del 13/11/2012, l'immobile ricade in zona AREA RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE GIA' ATTUATA.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MARZANO VIA VIDOLENGHI SNC

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

box doppio a MARZANO Via Vidolenghi snc, della superficie commerciale di **42,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica differenti e costruiti in epoche diverse. Il primo lotto si affaccia sulla grande piazza del paese di Marzano: l'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre interrato, in cui sono ubicati i box e le cantine. Il piano terra è strutturato per ospitare gli esercizi commerciali, la maggior parte vuoti ed in disuso.

Nei box mancano le manichette per l'antincendio e la maggior parte degli estintori è necessario inoltre rinnovare il certificato di prevenzione incendi.

I vani cantinati non sono conformi dal punto di vista distributivo interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 529 sub. 58 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe 2, consistenza 38 mq, rendita 76,54 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Matteotti, piano: S1, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: altra u.i. al sub. 57, terrapieno altra u.i. al sub. 59, parti comuni al sub. 2 ed ancora altra u.i. al sub. 57.

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:	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:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale	
Box	42,00	x	100 %	=	42,00	
Totale:	42,00				42,00	

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 42,00 x 200,00 = **8.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 8.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 8.400,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In base al valore di mercato e di liquidazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pavia, conservatoria dei registri immobiliari di Pavia, ufficio tecnico di Marzano

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 doppio	42,00	0,00	8.400,00	8.400,00
				8.400,00 €	8.400,00 €

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: **€ 8.400,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€ 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: **€ 8.400,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 326/2020

LOTTO 36

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a MARZANO Via Giacomo Matteotti snc, della superficie commerciale di **126,74** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica differenti e costruiti in epoche diverse. Il primo lotto si affaccia sulla grande piazza del paese di Marzano: l'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre interrato, in cui sono ubicati i box e le cantine. Il piano terra è strutturato per ospitare gli esercizi commerciali, la maggior parte vuoti ed in disuso.

I piani superiori sono occupati da abitazioni, di medie dimensioni, per la maggior parte trilocali con doppi servizi.

Lo stato manutentivo è scarso, dato il non utilizzo: in alcuni appartamenti i serramenti esterni sono rotti o in pessime condizioni, in alcune unità mancano i frutti elettrici, i serramenti interni, la caldaia, i radiatori.

Nei box mancano le manichette per l'antincendio e la maggior parte degli estintori è necessario inoltre rinnovare il certificato di prevenzione incendi.

I vani cantinati non sono conformi dal punto di vista distributivo interno.

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

- foglio 1 particella 526/626 sub. 90/7 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/1, classe 1, consistenza 115 mq, rendita 1.134,40 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Matteotti, snc, piano: Terreno, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: altra u.i. 626/1, scale comuni sub. 6, parti comuni sub. 1, altra u.i. 626/1, ragione al mapp. 629 ed ancora altra u.i. 626/1.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	126,74 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 86.218,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 86.218,00
Data della valutazione:	03/05/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per quanto riguarda la situazione ipotecaria si rimanda alle relazioni notarili ventennali redatte dal Notaio Valerio Tacchini su incarico della Curatela

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: *Nessuna.*

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:

IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A." per la quota di 1000/1000, in forza di SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA (dal 27/01/1999), con atto stipulato il 27/01/1999 a firma di Notaio Nicola Caputo ai nn. 122315/15120 di repertorio, trascritto il 22/02/1999 a Pavia ai nn. 2141/1531

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **18/93**

Concessione edilizia N. **23/95**

Concessione edilizia N. **7/97**, presentata il 06/03/1997 con il n. 7/97 di protocollo

Proroga alla concessione edilizia n. 18/93 N. **4**, presentata il 12/09/1998

Dichiarazione di fine lavori N. **5**, per lavori di Comparti A C D , presentata il 30/12/1999

Concessione edilizia N. **27/2001**

Dichiarazione di inizio attività N. **7**, presentata il 18/12/2005

Dichiarazione di fine lavori N. **8**, presentata il 03/03/2006

Convenzione edilizia N. **156393**, per lavori di recupero di patrimonio edilizio tra le Vie Matteotti - Del Dosso e Vidolenghi, presentata il 30/06/1993 con il n. 156393/21866 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera C.C. n. 23 del 13/11/2012, l'immobile ricade in zona AREA RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE GIA' ATTUATA.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nei locali cantinati si sono riscontrate difformità distributive interne

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di pratica CILA in sanatoria: €1.000,00
- Oblazione sanatoria: €1.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nei locali cantinati si sono riscontrate difformità distributive interne

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di pratica DOCFA per nuovo accatastamento: €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MARZANO VIA GIACOMO MATTEOTTI SNC

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a MARZANO Via Giacomo Matteotti snc, della superficie commerciale di **126,74** mq per la

quota di 1000/1000 di piena proprietà (IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (I.C.I.M. S.P.A.))

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica differenti e costruiti in epoche diverse. Il primo lotto si affaccia sulla grande piazza del paese di Marzano: l'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre interrato, in cui sono ubicati i box e le cantine. Il piano terra è strutturato per ospitare gli esercizi commerciali, la maggior parte vuoti ed in disuso.

I piani superiori sono occupati da abitazioni, di medie dimensioni, per la maggior parte trilocali con doppi servizi.

Lo stato manutentivo è scarso, dato il non utilizzo: in alcuni appartamenti i serramenti esterni sono rotti o in pessime condizioni, in alcune unità mancano i frutti elettrici, i serramenti interni, la caldaia, i radiatori.

Nei box mancano le manichette per l'antincendio e la maggior parte degli estintori è necessario inoltre rinnovare il certificato di prevenzione incendi.

I vani cantinati non sono conformi dal punto di vista distributivo interno.

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

- foglio 1 particella 526/626 sub. 90/7 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/1, classe 1, consistenza 115 mq, rendita 1.134,40 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Matteotti, snc, piano: Terreno, intestato a IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI MIRABELLA S.P.A." O IN FORMA ABBREVIATA "I.C.I.M. S.P.A.", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: altra u.i. 626/1, scale comuni sub. 6, parti comuni sub. 1, altra u.i. 626/1, ragione al mapp. 629 ed ancora altra u.i. 626/1.

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.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Negozi	125,00	x	100 %	=	125,00
Area esclusiva	58,00	x	3 %	=	1,74
Totale:	183,00				126,74

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 126,74 x 700,00 = **88.718,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 88.718,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 88.718,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In base al valore di mercato e di liquidazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pavia, conservatoria dei registri immobiliari di Pavia, ufficio tecnico di Marzano

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	126,74	0,00	88.718,00	88.718,00
				88.718,00 €	88.718,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 86.218,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€ 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: **€ 86.218,00**

data 03/05/2022

il tecnico incaricato
Geom. Luca Mutti