



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 Giacomo Matteotti snc, della superficie commerciale di **116,00** 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.))

Il complesso immobiliare si trova in provincia di Pavia, a circa 18 km dal casello autostradale di Melegnano. Non ci sono mezzi pubblici di collegamento con Milano, ad eccezione di un servizio autobus per la stazione metropolitana di Famagosta. La stazione ferroviaria più vicina si trova nel paese di Siziano (PV). Il contesto urbano è agricolo ed i centri urbani presenti sono caratterizzati da bassa densità edilizia.

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 1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 529 sub. 39 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 241,44 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Matteotti, 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 unità immobiliare ad est: scale comuni a sud altra u.i. ad ovest: atra u.i.

B box doppio a MARZANO Via Giacomo Matteotti snc, della superficie commerciale di **35,00** 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.))

Il complesso immobiliare si trova in provincia di Pavia, a circa 18 km dal casello autostradale di Melegnano. Non ci sono mezzi pubblici di collegamento con Milano, ad eccezione di un servizio autobus per la stazione metropolitana di Famagosta. La stazione ferroviaria più vicina si trova nel paese di Siziano (PV). Il contesto urbano è agricolo ed i centri urbani presenti sono caratterizzati da bassa densità edilizia.

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 S1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 529 sub. 51 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe 2, consistenza 35 mq, rendita 70,50 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 a 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:	151,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 85.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 85.700,00
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 NicolaCaputo 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:

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

Concessione edilizia N. **18/93**

Concessione edilizia N. **23/95**

Concessione edilizia N. **7/97**, rilasciata 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 relativa ai comparti A C D N. **5**, presentata il 30/12/1999

Concessione edilizia N. **27/2001**

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

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

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

BENI IN MARZANO VIA GIACOMO MATTEOTTI SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MARZANO Via Giacomo Matteotti snc, della superficie commerciale di **116,00** 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.))

Il complesso immobiliare si trova in provincia di Pavia, a circa 18 km dal casello autostradale di Melegnano. Non ci sono mezzi pubblici di collegamento con Milano, ad eccezione di un servizio autobus per la stazione metropolitana di Famagosta. La stazione ferroviaria più vicina si trova nel paese di Siziano (PV). Il contesto urbano è agricolo ed i centri urbani presenti sono caratterizzati da bassa densità edilizia.

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 1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 529 sub. 39 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 241,44 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Matteotti, 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 unità immobiliare ad est: scale comuni a sud altra u.i. ad ovest: atra 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	116,00	x	100 %	=	116,00
Totale:	116,00				116,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 116,00 x 700,00 = **81.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 81.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 81.200,00**

BENI IN MARZANO VIA GIACOMO MATTEOTTI SNC

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

box doppio a MARZANO Via Giacomo Matteotti snc, della superficie commerciale di **35,00** 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.))

Il complesso immobiliare si trova in provincia di Pavia, a circa 18 km dal casello autostradale di Melegnano. Non ci sono mezzi pubblici di collegamento con Milano, ad eccezione di un servizio autobus per la stazione metropolitana di Famagosta. La stazione ferroviaria più vicina si trova nel paese di Siziano (PV). Il contesto urbano è agricolo ed i centri urbani presenti sono caratterizzati da bassa densità edilizia.

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 S1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 529 sub. 51 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe 2, consistenza 35 mq, rendita 70,50 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 a 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	35,00	x	100 %	=	35,00
Totale:	35,00				35,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 35,00 x 200,00 = **7.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

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

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	116,00	0,00	81.200,00	81.200,00
B	box doppio	35,00	0,00	7.000,00	7.000,00

88.200,00 €

88.200,00 €

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: € 85.700,00

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: € 85.700,00

data 03/05/2022

il tecnico incaricato
Geom. Luca Mutti