



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](#)



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 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