



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 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 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 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 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**

il tecnico incaricato
Geom. Luca Mutti