

Tribunale di MILANO
SEZIONE FALLIMENTARE - N° 43/2024

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Giudice Delegato: [REDACTED]

Curatore Fallimentare: [REDACTED]

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Immabile sito in BORGHO VAL DI TARO (PR) – VIA PRIMO MAGGIO 31
proprietà di [REDACTED] sede in MILANO



Esperto alla stima: Arch. Paolo Delfino
Codice fiscale: [REDACTED]
Studio in: [REDACTED]

Firmato Da: DELFINO PAOLO E



Fabbricato industriale

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE:

Quota e tipologia del diritto

Piena quota di proprietà per 1/1 di [REDACTED]

Sede in MILANO [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

➤ Intestazione: [REDACTED] con sede in MILANO [REDACTED]

DATI IDENTIFICATIVO			DATI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Cata-stale	Rendita	Indirizzo
88	255	-	D/7	-	-	-	Euro: 9.086,00	BORGIO VAL DI TARO VIA PRIMO MAGGIO 31 Piano 1

Derivante da: costituzione del 06.02.2002 Pratica n. 23635 in atti dal 06.02.2002 – costituzione n. 237.1/2002 Vedi comunque visura catastale allegata.

Confini da nord ed in senso orario a corpo dell'intero terreno con fabbricato:
mappale 554 e 555; Via Primo Maggio; mappale 257; mappali 230 e 231
Il tutto salvo errori e come meglio di fatto

Regolarità Catastale: SI - Lo scrivente dopo aver eseguito il sopralluogo presso i luoghi, ritiene poter affermare che non emergono difformità sostanziali rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale allegata tali da modificare la rendita o comunque impedire la vendita. Ulteriori verifiche sono a cura dei futuri acquirenti.

2. Stato di possesso:

L'immobile è libero e nelle disponibilità del Fallimento

3. Vincoli ed oneri giuridici:

3.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

3.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Nessuna.

3.1.2 *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuna.

3.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna.

3.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

3.2.1 *Iscrizioni:*

➤ **Ipoteca volontaria**

A favore di: [REDACTED]

A carico di [REDACTED]



[redacted] in qualità di terzo datore di ipoteca: [redacted] con sede in MILANO (C.F. [redacted]) e [redacted] con sede in Roma (C.F. [redacted]) in qualità di debitore non datore
Derivante da: da atto notarile pubblico a rogito del [redacted] notaio in Milano in data 11/01/2022 ai nn. 9924/4775, trascritta a Parma il 17/01/2022 ai nn. 868/118
Gravante: sull'immobile identificato al foglio 88 particella 255 (fabbricato industriale sito in Borgo Val di Taro in Via Primo maggio n.31

3.2.2 *Pignoramenti:* nessuna

3.2.3 *Altre trascrizioni:*

➤ **Domanda giudiziale**

A favore di: [redacted]

con sede in [redacted]

A carico di [redacted] con sede in [redacted]

Derivante da: domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione con atto del Tribunale di Milano in data 27/10/2023 al n. 1, trascritta parma il 19/12/2023 ai nn. 26191/19909.

3.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:* Nessuno.

4. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario ante ventennio dal 06.02.2002 al 09.10.2014:

➤ [redacted]
In forza di atti antecedenti al ventennio

Proprietario dal 09.10.2014 al 20.12.2017

➤ [redacted]
In forza di atto di trasformazione di società a rogito del [redacted] notaio in Borgo val di Taro in data 09/10/2014 n. rep. 21445/8900, trascritto a Parma il 06/11/2014 ai nn. 18161/13774.
Immobile oggetto del trascrivente atto identificato al foglio 88 particella 255 (fabbricato industriale sito in Borgo Val di Taro in Via Primo Maggio n.31). È presente ulteriore immobile identificato al foglio 88 particella 550 (fabbricato industriale sito in Borgo Val di Taro in Via Primo Maggio n.31 e non oggetto di valutazione.

Proprietario dal 20.12.2017 al 08.04.2022

➤ [redacted]
In forza di atto di trasformazione di società a rogito del dott. [redacted], notaio in Milano in data 20/12/2017 n. rep. 9002/5615, trascritto a Parma il 15/01/2018 ai nn. 790/573.
Immobile oggetto del trascrivente atto identificato al foglio 88 particella 255 (fabbricato industriale sito in Borgo Val di Taro in Via Primo Maggio n.31).
Si precisa che con verbale in data 20 dicembre 2017 n. 9.002/5.615 di repertorio notaio prisca ventura di [redacted] ha deliberato la trasformazione in società per azioni, con la denominazione [redacted]

Proprietario dal 08.04.2022 e attuale proprietario

[redacted] sede in MILANO (MI) dal 08/04/2022
In forza di atto di conferimento in società a rogito del [redacted] notaio in Caltagirone in data 08/04/2022 n. rep. 22172/16352, trascritto a Parma il 05/05/2022 ai nn. 9837/7191.
Immobile oggetto del trascrivente atto identificato al foglio 88 particella 255 (fabbricato industriale sito in Borgo Val di Taro in Via Primo Maggio n.31).



5. DESCRIZIONE:

5.1 Descrizione generale dell'area:

L'immobile sorge nel comune di Borgo Val di Taro, in Provincia di Parma in contesto industriale ben servito sia per la presenza della Strada Statale n. 523 che della linea ferroviaria con la presenza della stazione di Borgo Val di Taro.

È facilmente raggiungibile anche il centro cittadino posto oltre il fiume Taro.

L'area di insediamento dell'immobile è prettamente industriale con aziende di piccolo/medio e grande taglio, posta a nord-est dell'abitato cittadino oltre il fiume Taro.

5.2 Descrizione dell'immobile:

L'immobile oggetto di valutazione sorge in area prettamente industriale e nel lotto compreso tra Via Primo Maggio e Via Caduti del Lavoro.

L'accesso, carraio e pedonale, avviene dalla Via Primo Maggio n.31.

Si tratta di un lotto indicativamente di mq 4.826,00, recintato, all'interno del quale è stato realizzato il capannone industriale in oggetto, in struttura prefabbricata in c.a.

L'immobile è composto da un ampio piano terra, con accessi pedonali e carrai, dotato di 2 ribalte per lo scarico delle merci, con all'interno zona uffici su 2 livelli e servizi igienici per il personale.

Per la specifica attività svolta dai conduttori, sono presenti all'interno due grandi celle frigorifere, ognuna di circa 200 mq.

Internamente lo stabile ha altezza interna in gronda circa mt 7.50

Altezza in gronda circa mt 8.30

Intorno al capannone, per tre lati, è presente un'ampia area cortilizia pavimentata che consente buoni spazi di manovra degli automezzi.

L'edificio è dotato di impianto fotovoltaico in copertura, di circa 20 Kwatt di produzione, la cui funzionalità non è stata verificata.

All'interno del capannone il riscaldamento è garantito da diffusori tipo Robur a gas, la cui funzionalità non è stata verificata.

È presente impianto antincendio con naspi a parete ed attacco autopompa sulla Via Primo Maggio.

Gli uffici ed i servizi igienici sono riscaldati mediante caldaia muraria dedicata e radiatori a parete.

6. REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile è stato realizzato giusta la concessione edilizia n. 78/2000 rilasciata dal Comune di Borgo Val Di Taro e successiva variante protocollo 10806 del 22 ottobre 2001.

Il sottoscritto ha richiesto copia della documentazione edilizia in data 26/03/2024 agli organi competenti del comune di Borgo Val di Taro. Ad oggi non è stata messa a disposizione la documentazione richiesta.

7. CONSISTENZA:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi della planimetria catastale allegata alla presente oltre a rilievo di massima eseguito dal sottoscritto. La superficie "lorda commerciale" del compendio immobiliare, misurata graficamente nella planimetria catastale allegata, **da considerarsi pertanto indicativa e non vincolanti ai fini della vendita**, valutata al 100%, ivi compresi i muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota op-

Destinazione	Parametro	Superficie Lorda di pavimento	Coeff.	Superficie equivalente
Fabbricato industriale				
	Piano terra sup lorda di pavimento	1.828,00	100%	1.828,00



Uffici piano 1° sup lorda di pavimento	81,00	100%	81,00
Area Cortilizia	2.233,00	5%	111,65
			2.020,65 mq

In ogni caso l'immobile viene venduto a corpo, l'indicazione della superficie è indicativa.

8. VALUTAZIONE LOTTO

8.1 Sulla base di quanto sopra emerso a seguito delle ispezioni e dei rilievi eseguiti, nonché dalle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali ed alla consultazione del bollettino sulla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Parma e Provincia", edito dalla Camera di Commercio nell'anno 2023 (primo semestre), nonché da conoscenze personali nel settore, in riferimento altresì al quesito formulato dal G.F., considerato:

- che trattasi complessivamente di proprietà che potrebbe godere di **DISCRETA** appetibilità per il contesto in cui è inserita, mediamente in **ORDINARIO** stato di conservazione, dotata dei requisiti distributivi, morfologici ed illuminotecnici tipici degli spazi destinati ad opificio, con annesso corpo uffici;
- Le condizioni di manutenzione del fabbricato possono definirsi **BUONE** (si segnala solo un particolare dissesto di parte della pavimentazione in tout-venant del piazzale e segnali di salnitro nella parte basse delle murature dovute alla salamoia)
- L'area circostante l'immobile, completamente asfaltata, consente la sosta di piccoli automezzi e ciò è sicuramente un valore aggiunto tenuto conto dell'attività attualmente insediata nonché per una futura.
- L'altezza interna sotto-trave consente lo stoccaggio di macchinari e merce in grande quantità nonché la realizzazione futura di scaffalature metalliche portanti per ulteriore stoccaggio di merce;
- che lo scrivente esperto, in riferimento anche al quesito del G.F., procederà alla determinazione del valore venale attuale dell'intera quota di proprietà dell'unità qui descritta, considerata libera e senza vincolo di locazione in corso;
- che il perdurare della crisi economico-finanziaria globale continua a produrre sul mercato immobiliare una stasi delle transazioni. Il protrarsi dell'incertezza, nonostante la minor difficoltà d'accesso al credito e l'estrema selettività della liquidità disponibile, determinano la limitata mobilità degli operatori attivi, da cui deriva la carenza di concreti elementi di misurazione per stimare un reale livello di allineamento dei valori di mercato. Tale situazione condiziona il mercato immobiliare che risente di tale momento di difficoltà economica con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e della trattativa.
- che il criterio estimativo adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" come in precedenza determinata, per i prezzi espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili;
- che il valore di mercato come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) per la base d'asta.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: D/7 - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni



Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: PARMA

Comune: BORGIO VAL DI TARO

Fascia/zona: Periferica/ZONA PERIFERICA

Codice zona: D3

Microzona: 0

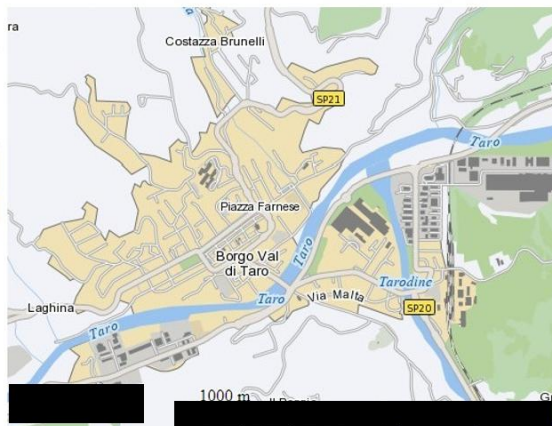
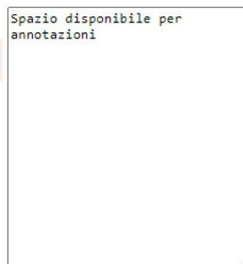
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	Normale	140	225	L	,7	,9	L
Laboratori	Normale	170	255	L			

Stampa

Legenda



Le valutazioni immobiliari riportate dall'Agenzia delle Entrate sono riferite ad immobili industriali in normale stato conservativi e con una certa vetusta costruttiva.

Nel caso in oggetto trattasi di un immobile industriale di recente edificazione (inizio anni 2000), mediamente ben conservato, all'interno di un area industriale caratterizzata da immobili industriali più piccoli, di antica realizzazione e destinati ad attività artigianali.

Lo scrivente ritiene applicare una valutazione superiore a quelle espresse dal mercato immobiliare di zona.

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario (Euro/mq)	Valore di stima
Intero compendio			
Piano terra e uffici piano 1°	2.020,65 mq	300,00 mq	606.195,00 €

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:		
➤ Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi, arrotondato		€ 90.929,00
➤ Spese tecniche di regolarizzazione catastale, per aggiornamento scheda ed estratto di mappa, compresi i necessari rilievi, escluso diritti catastali:		€ 0,00
8.5 Prezzo base d'asta del lotto		
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:		
➤ Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"		
	Per arrotondamento:	€ 515.000,00

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto

Allegati

Documentazione catastale

Ispezione conservatoria

Rilievo fotografico

Milano - 03/05/2024

L'Esperto alla stima
Arch. Paolo Delfino

