

Tribunale di Milano

Sezione Procedure Concorsuali

Liquidazione Giudiziale
Gestione Turistiche Immobiliare s.r.l.

N° Gen. Rep. 358/2023

Giudice Delegato:
Dott.ssa Caterina Macchi

Curatore:
Dott.ssa Patrizia Meranda

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO 1
Terreno

Piacenza - Strada Val Nure n. 16



Arch. YAEL ANATI

Codice fiscale: NTAYLA68B50D612R - Partita IVA: 12605130157
Studio: Via Legnano 18 - 20121 Milano - Telefono: 02-54123779
Email: yael@yaelanati.com - PEC: anati.10645@oamilano.it

1. OGGETTO DI STIMA	3
1.1 Inquadramento generale	3
1.2 Ubicazione e accessibilità	3
1.3 Descrizione del territorio circostante	4
2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	5
2.1 Precedenti e attuali proprietari	6
3. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	9
3.1 Gravami ed oneri	9
4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE.....	10
4.1 Stato di possesso e disponibilità	11
5. DESCRIZIONE DEL BENE.....	11
6. URBANISTICA	12
6.1 Strumento urbanistico vigente.....	12
6.2 Convenzione Urbanistica	13
7. EDILIZIA.....	13
7.1 Titoli Edilizi.....	13
8. CONSISTENZA	16
9. VALUTAZIONE	16
Allegati	18

PREMESSA

Con informativa al Giudice Delegato dott.ssa Caterina Macchi, in data 02/11/2023 il curatore Dott.ssa Patrizia Meranda, ha incaricato la sottoscritta, Arch. Yael Anati, con studio in Milano Via Legnano n. 18, iscritta all'Ordine degli Architetti P. P. C. della Provincia di Milano al n. 10645 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 13522, per la valutazione dei beni immobili di proprietà della società Gestione Turistiche Immobiliari s.r.l., con sede in Milano, Via Giacomo Leopardi n. 27, così come pronunciato con sentenza n.436/2023 dal Tribunale di Milano, Sezione Procedure Concorsuali, con RG n.358/2023.

1 OGGETTO DI STIMA

1.1 Inquadramento generale

Il bene oggetto di stima si trova a Piacenza ed è costituito da un'area identificata da due particelle catastali di terreno, non edificata con una superficie complessiva di 338 mq.

L'area si trova in prossimità del parcheggio dello stadio Leonardi Garilli.



1.2 Ubicazione e accessibilità

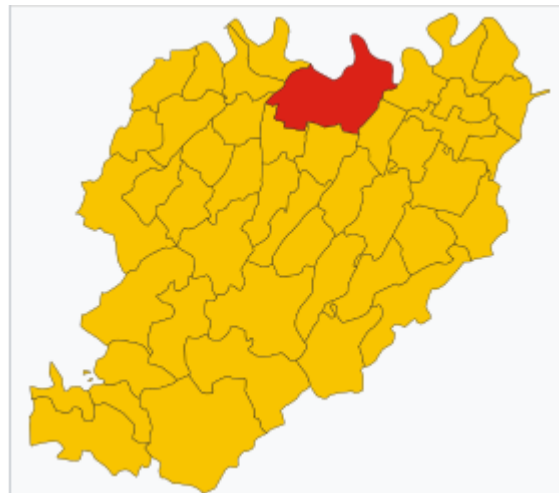
Il comune di Piacenza, in Emilia Romagna, ospita circa 100.000 abitanti e si trova nella parte nord dell'omonima provincia a confine con la Regione Lombardia.

Il comune confina con: Calendasco, Caorso, Caselle Landi (LO), Corno Giovine (LO), Gossolengo, Gragnano Trebbiense, Podenzano, Pontenure, Rottofreno, San Rocco al Porto (LO), Santo Stefano Lodigiano (LO).

Il comune è ben collegato alla rete autostradale nazionale e si trova all'incrocio della A1 Milano - Napoli e A21 Torino - Brescia.

Piacenza si trova sulla linea ferroviaria Milano Bologna, è uno snodo ferroviario verso Genova ed è uno snodo logistico importante per il centro-nord Italia.

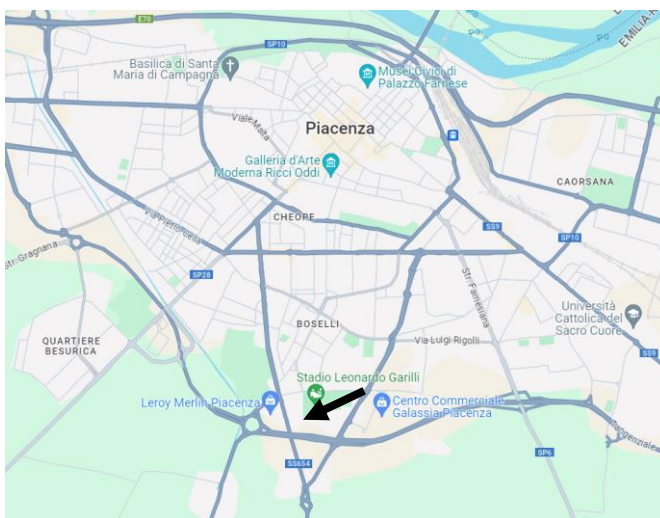
L'aeroporto più vicino è quello di Parma che dista circa 50 km.



Posizione del comune di Piacenza sul territorio nazionale e quello provinciale.

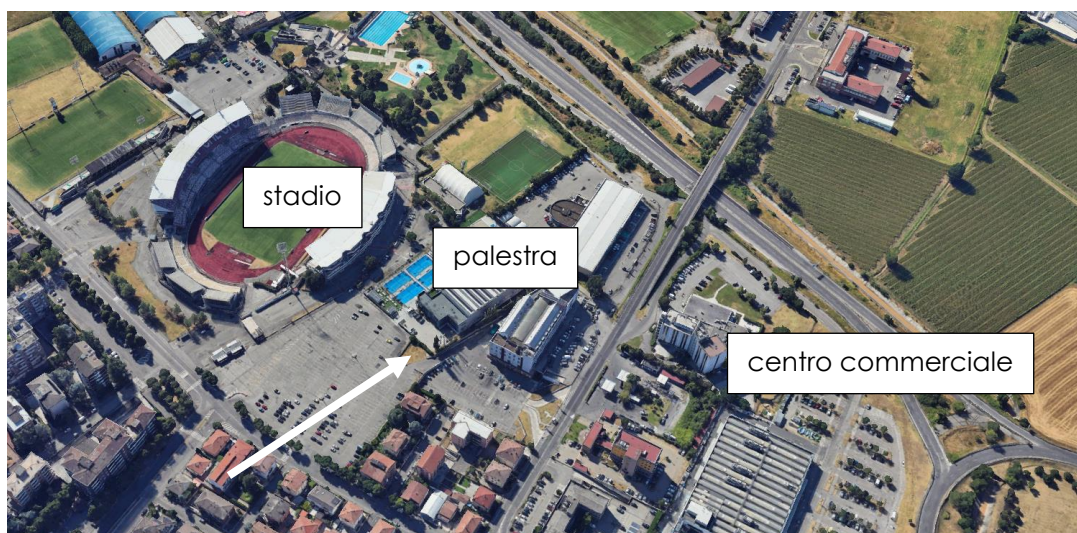
1.3 Descrizione del territorio circostante

Il bene oggetto di stima si trova nella parte sud del territorio comunale, vicino all'uscita della tangenziale Est di Piacenza.



L'area si trova ai limiti del tessuto urbano edificato. Nell'area circostante si trova lo stadio comunale e altri servizi finalizzati all'attività sportiva, il centro commerciale Galassia, delle strutture ricettive e attività commerciali della grande distribuzione.

Nelle immediate vicinanze si trovano due ampie aree scoperte dedicate a parcheggio: la prima a servizio del supermarket vicino e la seconda a servizio dello stadio.



Il traffico nella zona è intenso essendo i beni molti vicini all'uscita dalla tangenziale.

2 IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Al fine di procedere con la stima del bene sono state svolte le seguenti attività:

- Domanda di accesso agli atti, alla quale il comune di Piacenza ha inviato i titoli edilizi il 23/01/2024 e il 25/01/2024;
- Sopralluogo in data 18/10/2023.

ed è stata raccolta la seguente documentazione:

Relazione notarile ventennale	Del 08/02/2024 – Allegato 1
Atto di provenienza rep. 76801/30366	Del 31/07/2012 – Allegato 2
Visura catastale per soggetto	Del 25/09/2023 – Allegato 3
Visura storica terreni, Foglio 79, Particella 1749	Del 25/09/2023 – Allegato 4
Visura storica terreni, Foglio 79, Particella 1751	Del 25/09/2023 – Allegato 5
Estratti di mappa catastale F. 79, Part. 1749 e 1751	Del 25/09/2023 – Allegato 6
Certificato di destinazione urbanistica	Del 29/01/2024 – Allegato 7
Visure ipotecarie	Del 25/01/2024 e 06/02/2024 Allegato 8
Titoli edilizi	Vedi punto 7.1

2.1 Precedenti e attuali proprietari

Precedenti proprietari

La relazione notarile del 08/02/2024, a cura del dr. Paolo Setti, notaio di Milano, ricevuta dalla Curatela riporta quanto segue:

"STORIA VENTENNALE

Nel 1993, oltre il ventennio, il mappale 6190 subb. 1-2-3 di Catasto Fabbricati ed i mappali 1176 di ett. 0.04.70, 1497 di ett. 0.24.50, e 986 di ett.0.33.70, di Catasto terreni, tutti di foglio 79, **erano di proprietà della società** [REDACTED]

in forza di atto Notaio Vittorio Boscarelli di Piacenza in data **26 gennaio 2004 n.58863 rep.**, trascritto in data 30 gennaio 2004 ai nn.1542/1165, portante atto di fusione, la predetta società **fu incorporata nella** [REDACTED]

a seguito di variazione per allineamento per modifica identificativo e - allineamento mappe in data 20 aprile 2007 Protocollo PC0126553, il mappale 610 & stato variato nel mappale 1618;

per frazionamento 12/7/2012 Protocollo PC0093436 dal mappale 1176 di ett. 0.04.70 **è derivato il mappale 1749** di ett.0.02.60;

per frazionamento 23/7/2012 Protocollo PC0096731 dal mappale 986 **è derivato il mappale 1751** di ett.0.00.78;

in forza di atto di vendita del Notaio Vittorio Boscarelli in data **31 luglio 2012 n.76801/30366 rep.**, registrato a Piacenza il 3 agosto 2012 al n.6242 Serie 1T e trascritto a Piacenza in data 3 agosto 2012 ai mnn.8924/6649, la [REDACTED]

[REDACTED] ebbe **a vendere alla società GESTIONE TURISTICHE IMMOBILIARI S.R.L.**, tra altri beni, i seguenti:

Catasto terreni:

- **mappale 1749** di ett. 0.02.60

- **mappale 1751** di ett.0.00.78

Catasto Fabbricati:

- mappale 1618 sub.96

- mappale 1618 sub. 130 di mq.1.814,

tutti del foglio 79

a seguito di variazioni 24/10/2012 Pratica PC0139119 e 3/10/2014 Pratica PC0143649 dal mappale 1618 sub.130 è derivato il mappale 1618 sub.142 di mq. 1.429.

Allegato 1 – relazione notarile ventennale

Con l'atto del 31/07/2012, rep. n. 76801/30366, a cura del notaio Vittorio Boscarelli di Piacenza, registrato a Piacenza il 3/8/2012 al n. 6242 Serie 1T e trascritto a Piacenza in data 3/8/2012 ai nn. 8924/6649, la società Gestione Turistiche Immobiliari acquistava i beni oggetto di stima, nonché altri immobili e terreni veduti successivamente a terzi:

“A) piena proprietà di terreni nudi siti in Comune di Piacenza Strada Val Nure n. 16, ... terreno non edificabile, qualificato nel vigente P.R.G. 'servizi urbano territoriali' con destinazioni specifiche ad 'attrezzature sportive ei ricreative' ed a 'parcheggi attrezzati'.

Quanto sopra è censito in Catasto Terreni del Comune di Piacenza, come segue:

foglio 79, mappale 145, ettari 0040.00, ...;

foglio 79, **mappale 1749, ettari 00.02.60**, ...;

foglio 79, mappale 1750, ettari 00.01.32, ...;

foglio 79, **mappale 1751, ettari 00.00.78**, ...;

per una superficie complessiva di ettari 00.44.70;

B) piena proprietà di unità facenti parte del fabbricato in corso di costruzione sito in Piacenza, Strada Valnure n. 16, insistente sull'area coperta e scoperta censita in Catasto Terreni di Piacenza al Foglio 79, mappale 1618 di are 58.20 ... e precisamente:

– officina meccanica sita al piano secondo sottostrada, ...

– locale adibito a cabina Enel sita al piano secondo sottostrada, confinante in circondario con enti comuni, mappale 1618 sub. 97, salvo altri;

– lastrico solare sito al piano terreno, confinante in circondario con scivolo comune, mappali 1618 subalterni 7,8,9,10,11, vano scala comune, mappale 1618 sub. 74, mappali 1490, 1491, 1498, foglio 79, strada Val Nure, salvo altri.

– Piccola area urbana sita al piano terreno ...

Detta consistenza è identificata nel catasto fabbricati del Comune di Piacenza come segue:

...

Foglio di mappa 79, mappale 1618, Sub. 70, ...(officina meccanica)

Foglio di mappa 79, mappale 1618, sub. 96, zona censuaria 2, categoria D/1, rendita euro 96,00, strada Val Nure n. 16, piano S2 (cabina Enel),

foglio di mappa 79, mappale 1618, sub. 130, lastrico solare di mq. 1814, strada Val Nure n. 16.

Foglio di mappa 79, mappale 1618 sub. 133, area urbana di mq. 20 ...”

L'art. 9 “Garanzie” dell'atto riporta inoltre quanto segue:

La parte venditrice dichiara e fa constare che parte del terreno di cui alla precedente lettera “A” (**mappali 1749, 1750 e 1751** foglio 79) in precedenti atti traslativi **per materiale errore vennero erroneamente indicati – nella consistenza e nella classificazione catastale in allora vigente – quale area condominiale di pertinenza del fabbricato in corso di costruzione** di cui trattasi, **mentre nella realtà costituiscono area esterna al condominio** stesso e così permasta in piena proprietà della società qui venditrice.”

In grassetto sono stati evidenziati i beni oggetto di stima.

I mappali 145, 1750 e i sub. 70 e 133 del mappale 1618, riportati nell'atto di cui sopra, sono stati venduti da Gestioni Turistiche Immobiliari a terzi con atto del 16/01/2013.

Allegato 2 – atto di vendita del 31/07/2012

Allegato 3 – Visura per soggetto

Allegato 4 – visura storica per immobile Foglio 79, Particella 1749

Allegato 5 – visura storica per immobile Foglio 79, Particella 1751

Attuali proprietari

Il notaio nella relazione notarile riporta quanto segue:

“esaminati i pubblici registri immobiliari e catastali nonché il Registro delle Imprese nel ventennio

certifico

che gli immobili in Comune di PIACENZA identificati come segue:

...

CATASTO TERRENI:

- Foglio 79 (settantanove) - mappale 1.751 (millesettecentocinquantuno) - ettari 0 - are 00 - ca 78 - SEMIN IRRIG - cl. 1 - Reddito Dominicale Euro 0,93 Reddito Agrario Euro 0,91;

- Foglio 79 (settantanove) - mappale 1.749 (millesettecentoquarantanove) - ettari 0 - are 2 - ca 60 - SEMIN IRRIG - cl. 1 - Reddito Dominicale Euro 3,10 Reddito Agrario Euro 3,02,

sono di proprietà della: - GESTIONE TURISTICHE IMMOBILIARI S.R.L., con sede in Milano Via Giacomo Leopardi n.7, con il capitale versato di euro 10.000,00, iscritta al Registro Imprese di Milano al n.02150340343, codice fiscale 02150340343, in stato di liquidazione giudiziale a far tempo dal 14/7/2023,

e

*sono pervenuti alla medesima dalla [REDACTED] in forza di **atto di vendita** del Notaio Vittorio Boscarelli di Piacenza in data **31 luglio 2012 n.76801/30366 rep.**, registrato a Piacenza il 3 agosto 2012 al n.6242 Serie 1T e trascritto a Piacenza in data 3 agosto 2012 ai nn, 8924/6649.*

Allegato 1 – relazione notarile ventennale

Allegati 4 e 5 visure storiche per immobili Foglio 79, Particelle 1749 e 1751

I dati catastali riportati negli atti sopra citati non corrispondono in quanto successivamente, come sopra riportato, a seguito di frazionamenti e ho variazioni hanno modificato l'identificativo catastale e la superficie.

Servitù

Nell'atto di compravendita del 16/01/2013 con il quale la Soc. Gestioni Turistiche immobiliari vendeva a terzi altri beni e relative note di trascrizioni, ricevute dalla curatela, vengono menzionate le seguenti servitù:

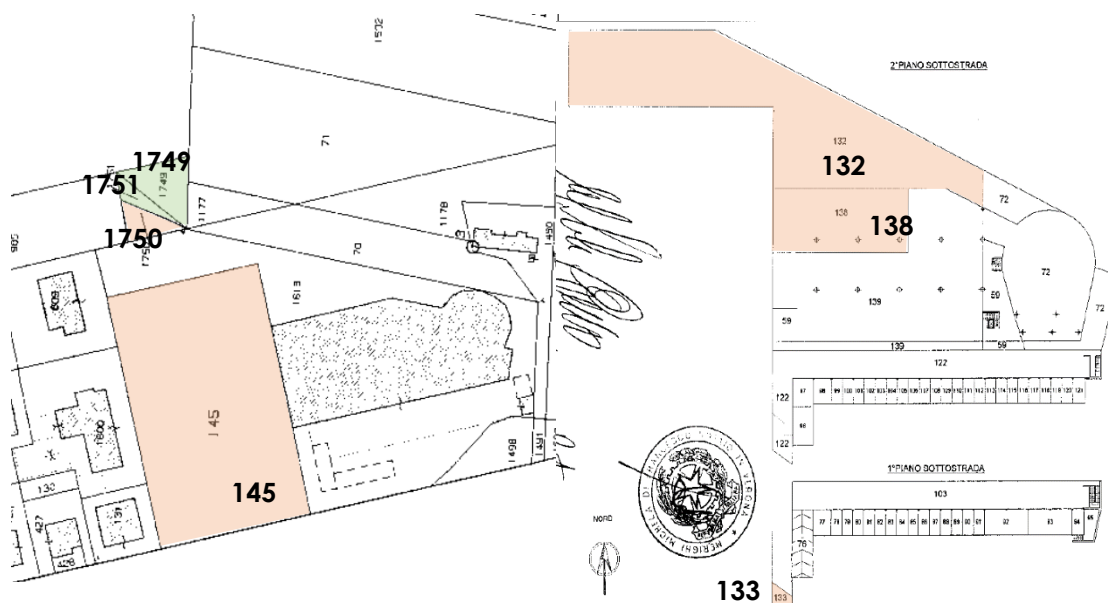
*“- Le unità immobiliari compravendute godono di servitù attiva di passaggio pedonale, carraio e di sosta, **da esercitarsi nel senso più ampio sulle aree scoperte M.n. 1749 e 1751** (C.T. Piacenza fg. 79)*

*- L'area scoperta m.n. 1618 sub. 133 resta gravata da servitù di passaggio pedonale e carraio **a favore delle porzioni m.n. 1618 da sub. 96 a sub. 122 compresi;***

Le parti precisano che ogni eventuale servitù di seguito menzionata resta ovviamente costituita ex art. 1062 del Cod. Civ. convengono in particolare quanto

segue, da valere tra le stesse, loco eredi, successori ed aventi causa a qualunque titolo: le unità immobiliari compravendute godono di servitù attiva di passaggio pedonale, carraio e di sosta, **da esercitarsi nel senso più ampio sulle aree scoperte M.n. 1749 e 1751** (C.T. Piacenza fg. 79)

Si segnala che le Particelle 1749, 1751 oggetto della presente stima sono indicate in colore verde nello schema che segue mentre, i beni acquistati da terzi, che godono della servitù sono identificati al foglio 79, Particelle 145 e 1750, particella 1618 sub. 138, 133 e 132 e sono indicato in arancione.



Stralcio estratto di mappa e elaborato planimetrico allegati all'atto del 16/01/2013

Si segnala che, come riportato nella relazione notarile:

“Si precisa altresì che le sopra indicate servitù a carico dei mappali 1749 e 1751 non state oggetto di trascrizione dei registri immobiliari”.

Allegato 1 – relazione notarile ventennale del 08/02/2024

3 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

3.1 Gravami ed oneri

Con riferimento alla relazione notarile del 08/02/2024, ricevuta dalla Curatela, risultano a carico dei beni le seguenti formalità, che si riportano come desunte dal documento allegato:

1) iscrizione 1° febbraio 2019 n.1423/222 per euro [REDACTED] di cui euro [REDACTED] per capitale, a favore [REDACTED]

gravante sul mappale 1618 sub.96 di Catasto Fabbricati e **sul mappale 1749** di Catasto Terreni, entrambi di foglio 79;

2) trascrizione 3 agosto 2023 n.11670/8882 a favore della MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE GESTIONI TURISTICHE IMMOBILIARI in forza di sentenza del Tribunale di Milano in data 13 luglio 2023 Rep.611/1.

Si segnala che:

- in data 6 settembre 2017, e quindi oltre il termine di cinque anni dal 31 luglio 2012 (data dell'acquisto dei beni in oggetto da parte della ██████████, è stata trascritta ai nn.11303/8403 una domanda giudiziale di revoca, altresì annotata in data 11 settembre 2017 ai nn.11442/1341, con cui il Fallimento della ██████████ chiedeva l'inefficacia dell'atto di vendita trascritto in data 3 agosto 2012 al n.6649 part. Lo scrivente ritiene pertanto prescritto il termine per l'esercizio della azione, fatto salvo l'onere di far rilevare la prescrizione medesima.

Allegato 1 – relazione notarile ventennale del 08/02/2024

4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

Il bene, costituito da un'area identificata da due particelle catastali di terreno ubicato a Piacenza in Via Val Nure n. 16, è identificato al Catasto Terreni:

Foglio	Part.	Qualità	Classe	Sup. (mq)	Deduz.	Red. Dominicale	Red. Agrario
79	1749	Semin irrig	1	260	A2	€ 3,10	€ 3,02
79	1751	Semin irrig	1	78	A2	€ 0,93	€ 0,91

Coerenza da Nord in senso orario:

Particella 1749: Particelle 19, 1490, 1618 e 1751;

Particella 1751: Particelle 985, 19, 1749, 1618 e 1757.



Stralcio estratto di mappa Foglio 79, Particelle 1749 e 1751

Si segnala che a seguito di frazionamenti e/o soppressioni di particelle:

- la particella 1749 deriva dalle particelle 1176 e 986.
- La particella 1751 deriva dalle particelle 1748, 1176 e 986.

Allegato 3 – Visura per soggetto

Allegati 4 e 5 visure storiche per immobili Foglio 79, Particelle 1749 e 1751

Allegato 6 – Estratto di mappa Particella 1749 e 1751

4.1 Stato di possesso e disponibilità

Con riferimento a quanto riportato nella relazione notarile del 08/02/2024 il bene oggetto della presente, risulta di piena proprietà di Gestione Turistiche Immobiliari s.r.l., con sede in Milano, via Giacomo Leopardi n. 7, codice fiscale 02150340343, in stato di liquidazione giudiziale a far tempo dal 14/07/2023.

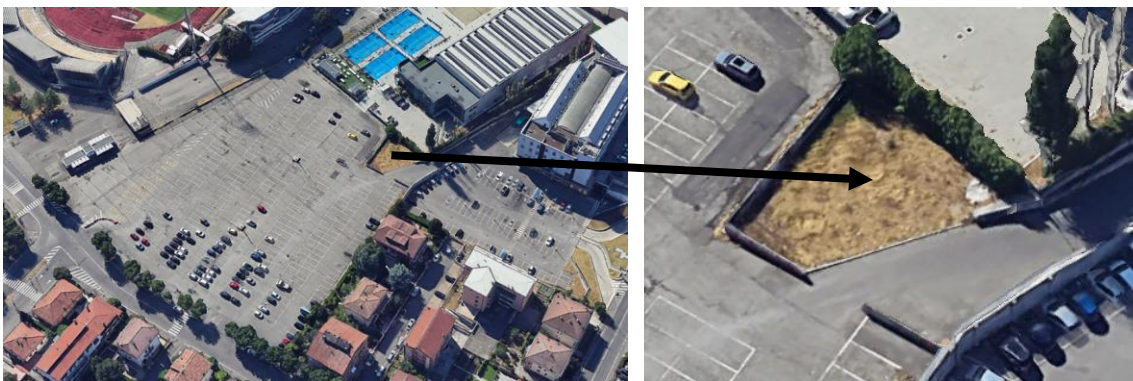
Alla data del sopralluogo tenutosi il 18/10/2023, l'area risultava libera e coperta da vegetazione spontanea.



Area – Foglio 79 - Particelle 1749 e 1751

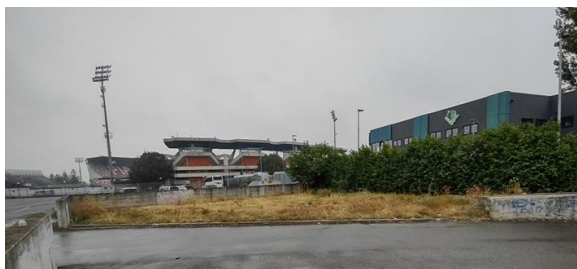
5 DESCRIZIONE DEL BENE

L'area ineditata oggetto di stima è un'area di forma trapezoidale posta al limite del parcheggio pubblico dello stadio.



L'area confina su tre lati con aree destinate alla viabilità e il quarto lato confina con l'area scoperta di un centro sportivo.

L'accesso all'area avviene da aree destinate a parcheggi di proprietà del Comune di Piacenza oppure dalla particella 1757, di proprietà di terzi, che gode di servitù sulle due particelle oggetto di stima (vedi punto 2.1).



La superficie dell'area costituita dalle due particelle catastali risulta essere: 338 mq

L'area non risulta edificabile – vedi successivo punto 7 - Urbanistica

6 URBANISTICA

6.1 Strumento urbanistico vigente

Il Certificato di Destinazione Urbanistica del 29/01/2024 rilasciato dal Comune di Piacenza riporta quanto segue:

“che le aree sotto indicate risultano avere la seguente destinazione:

Fg.	Mapp.	R.U.E. (Tavola P 2.00)
79	1749 1751	“ATTREZZATURE SPORTIVE RICREATIVE” art. 24 del RUE
Fg.	Mapp.	P.S.C. Tavola dei Vincoli (Tavole Aspetti Condizionanti - Tutele - Rispetti)
79	1618 1749 1751	“ZONE DI TUTELA DEI CORPI IDRICI SUPERFICIALI E SOTTERRANEI” art. 5.20 del PSC “ZONE DI PROTEZIONE DELLE ACQUE SOTTERRANEE – SETTORE DI RICARICA DI TIPO A – RICARICA DIRETTA” art. 6.5 del PSC

Per maggiori dettagli si rimanda al CDU allegato.

Allegato 7 – Certificato di Destinazione Urbanistica del 29/01/2024

Di seguito il testo degli articoli ai quali il CDU fa riferimento così come desunti dalle NTA pubblicate sul portale del Comune.

ART. 24. ATTREZZATURE SPORTIVE E PER IL TEMPO LIBERO

- 24.1. Le aree così classificate sono destinate agli impianti e alle attrezzature per lo sport e gli spettacoli sportivi.
- 24.2. Il RUE si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici:
Sp = 20%
P1 = 10 mq/100 mq St
A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha
- 24.3. In tali aree l'indice di utilizzazione territoriale relativo ai fabbricati di servizio e le specifiche destinazioni d'uso, saranno stabiliti in sede di approvazione del progetto unitario relativo all'intervento.

ART. 5.20 ZONE DI TUTELA DEI CORPI IDRICI SUPERFICIALI E SOTTERRANEI

- 5.20.1 Nelle Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei individuate nella Tavola "Aspetti condizionanti" del PSC sono da osservarsi le disposizioni di cui all'art. 36-bis delle Norme del PTCP.
- 5.20.2 In materia di protezione delle acque, sono da osservarsi le disposizioni di cui agli articoli 30, 34, 35 e 36 delle Norme del PTCP
- 5.20.3 Il PSC fa proprie le disposizioni dettate dalla pianificazione regionale e di bacino per la tutela qualitativa e quantitativa della risorsa idrica in attuazione delle direttive comunitarie e nazionali in materia, con particolare riferimento alle norme generali che regolano l'utilizzo delle acque e lo smaltimento dei reflui e alle misure necessarie a garantire il raggiungimento degli obiettivi di stato dei corpi idrici superficiali e sotterranei alle diverse scadenze temporali

6.2 Convenzione Urbanistica

Dalle ricerche effettuate e dai documenti ricevuti dal Comune di Piacenza non risulta che le aree di proprietà sono interessate da convenzioni urbanistiche.

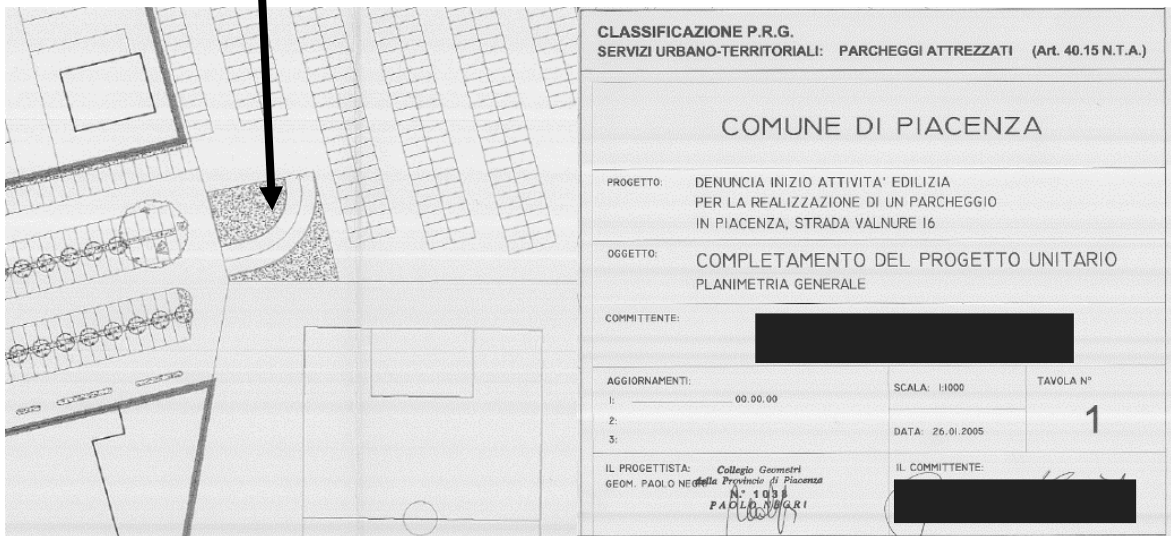
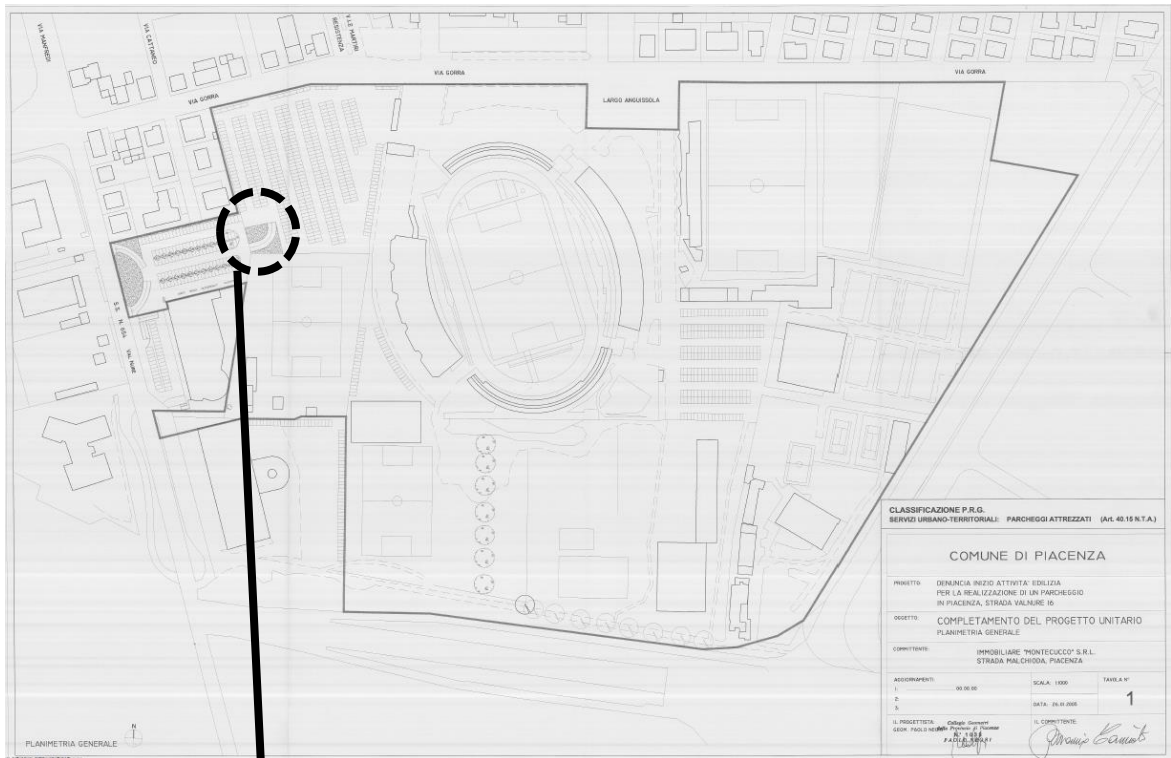
In considerazione di quanto sopra, e che il progetto unitario è già stato completato (vedi successivo punto 7 – Edilizia), l'area non è edificabile ed è conforme alla destinazione urbanistica.

Allegato 8 – ispezioni ipotecarie

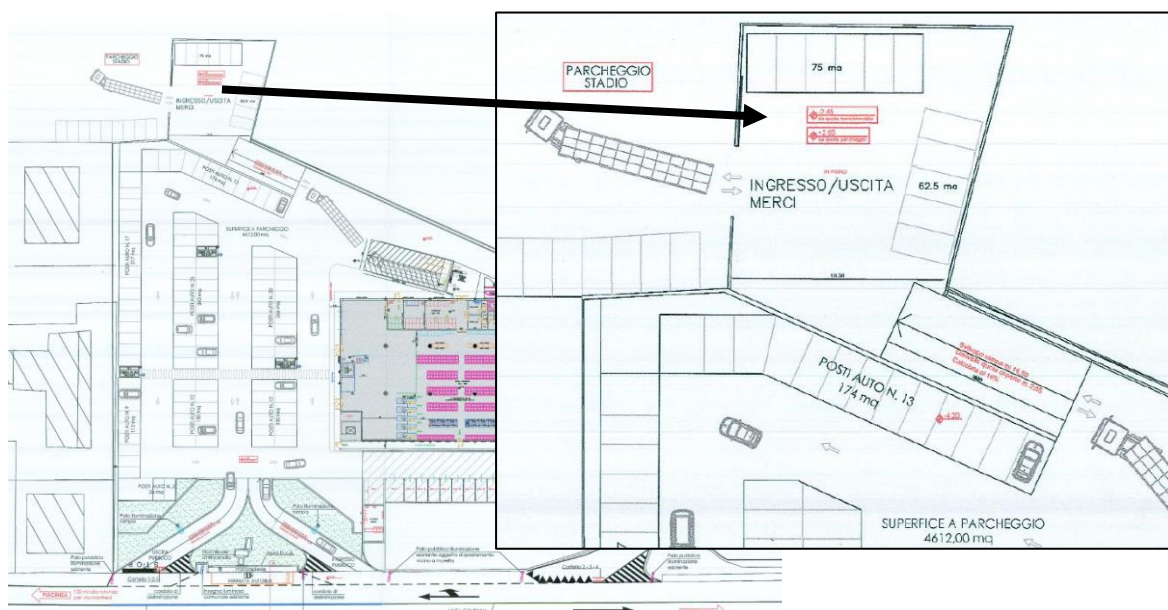
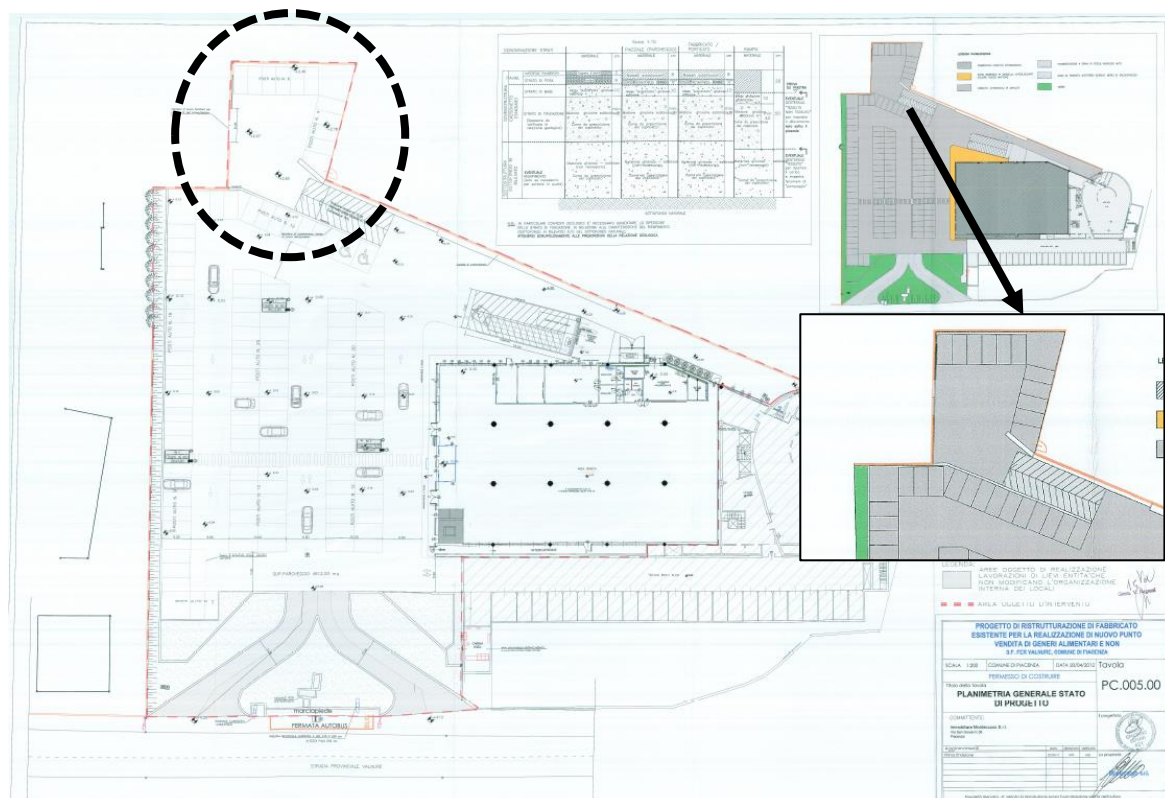
7 EDILIZIA

7.1 Titoli Edilizi

Dalla documentazione ricevuta dal Comune risulta che l'area oggetto di stima fa parte di un più ampio progetto unitario relativo alla realizzazione di parcheggi attorno a tutta l'area dello stadio. L'area oggetto di stima doveva essere destinata alla realizzazione della rampa di collegamento tra le due aree di parcheggio che si trovano a quote altimetriche diverse.

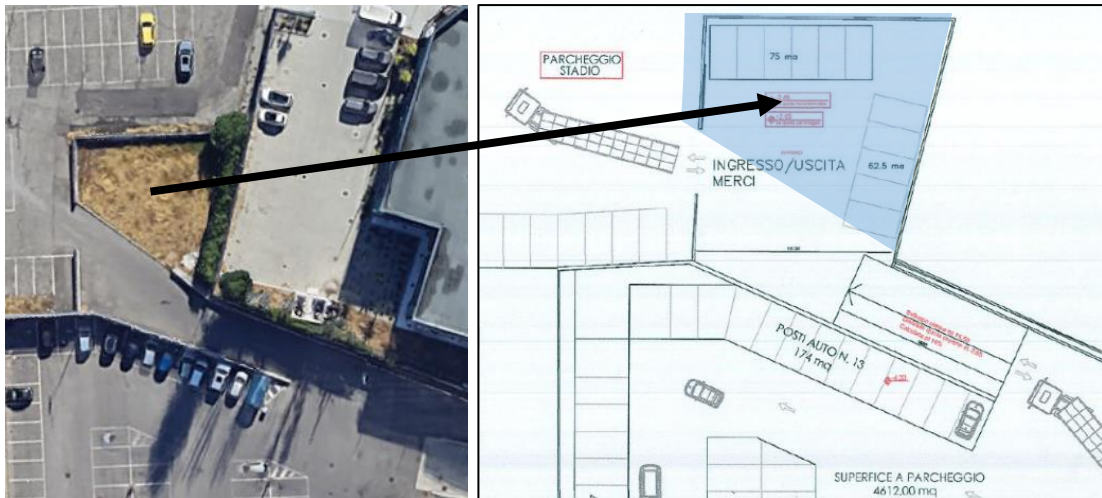


Nel 2012, con i lavori di completamento del punto vendita al piano secondo interrato del fabbricato (PDC 81/2012) vengono terminati i lavori nell'area esterna. L'area oggetto della presente risulta destinata in parte a parcheggio e in parte ad area di manovra dei mezzi per il trasporto merci.



Si segnala che l'archivio comunale non è riuscito a recuperare la documentazione relative a quattro pratiche edilizie degli anni 2005, 2006 e 2007.

Dal confronto tra gli elaborati di progetto e lo stato dei luoghi risulta che l'area è stata recintata, non è asfaltata e non sono stati realizzati i posti auto.



8 CONSISTENZA

Per la determinazione della consistenza si farà riferimento alle superfici catastali riportate nelle visure.

La superficie complessiva delle due aree oggetto di stima risulta essere 338,00 mq.

In considerazione delle caratteristiche e della posizione del bene oggetto di stima e ai fini della stima, l'area verrà valutata considerandola come area scoperta a servizio di attività commerciali/produktive, che sono le attività prevalenti nella zona. L'Agenzia del Territorio (Allegato 5 al Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare) riporta che le superfici commerciali si determinano applicando un coefficiente correttivo alle superfici reali dei luoghi interni ed esterni degli immobili e che alle superfici reali degli spazi scoperti, ovvero la corte esclusive intorno al capannone viene applicato un coefficiente correttivo pari al 10%.

L'area oggetto di stima, attualmente non è a servizio di alcuna attività e pertanto verrà applicato un coefficiente correttivo del 2%.

La superficie commerciale dell'area costituita dalle due particelle catastali risulta pertanto essere: 6,76 mq arrotondato a 7 mq.

9 VALUTAZIONE

Per la valutazione si farà riferimento ai valori pubblicati dalla banca dati dell'Agenzia delle entrate per gli immobili a destinazione commerciale.

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: PIACENZA

Comune: PIACENZA

Fascia/zona: Periferica/ZONA STADIO, ZONA 2000, ZONA GALLEANA, ZONA BELVEDERE E BESURICA

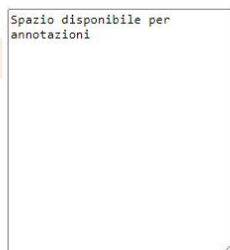
Codice zona: D3

Microzona: 2

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	
Centri commerciali	Normale	1300	2100	L	6	9,6	L
Magazzini	Normale	700	800	L	2,9	3,3	L
Negozi	Normale	980	1700	L	5,3	9,2	L



I valori degli immobili a destinazione commerciale variano tra 980,00 €/mq e 2.100,00 €/mq.

Applicando il valore minimo rilevato dall'OMI alla superficie commerciale dell'area risulta: 7,00 mq x 980,00 €/mq = € 6.860,00

In considerazione di quanto descritto in modo dettagliato nei paragrafi precedenti

1. Le particelle di proprietà sono circondate da tre lati da aree destinate a viabilità e parcheggi;
2. L'area non è edificabile;
3. La dimensione dell'area è molto ridotta;
4. Il bene può essere di interesse principalmente alla palestra confinante;
5. Le particelle sono gravate da "servitù attiva di passaggio pedonale, carraio e di sosta, da esercitarsi nel senso più ampio sulle aree scoperte"

Si ritiene opportuno deprezzare il valore dell'immobile di un ulteriore 40%:

$$€ 6.860,00 - 40\% (- € 2.744,00) = € 4.116,00.$$

Il valore a corpo del bene costituito da un'area scoperta formata da due particelle catastali, nello stato di fatto in cui si trova, risulta pertanto essere, importo arrotondato per difetto, di **€ 4.100,00 (euro quattromilacento/00)**.

Milano, 08/02/2024

Arch. Yael Anati



Allegati:

- 1) Relazione notarile del 08/02/2024;
- 2) Atto di compravendita del 31/07/2012;
- 3) Visura per soggetto;
- 4) Visura storica per immobile CT Foglio 79 Particella 1749;
- 5) Visura storica per immobile CT Foglio 79 Particella 1751;
- 6) Estratto di mappa Foglio 79 Particelle 1749 e 1751;
- 7) Certificato di destinazione urbanistica;
- 8) Ispezioni ipotecarie;
- 9) Rapporto fotografico.