

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 2

Lastrico solare destinato a parcheggio e cabina elettrica

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 .....	12
3.1 Gravami ed oneri .....	12
4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE.....	13
4.1 Stato di possesso e disponibilità .....	16
6. URBANISTICA .....	18
6.1 Strumento urbanistico vigente.....	18
6.2 Convenzione Urbanistica .....	20
7. EDILIZIA.....	20
7.1 Titoli Edilizi.....	20
7.2 Conformità Edilizia .....	21
8. CONSISTENZA .....	22
9. VALUTAZIONE .....	22
9.1 Valutazione .....	23
Allegati .....	25

## PREMESSA

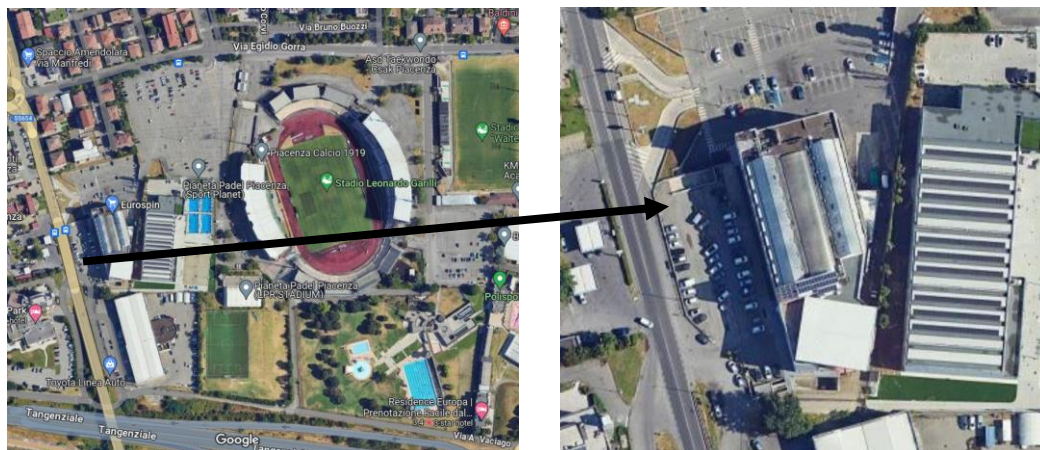
Con informativa al Giudice Delegato dott.ssa Caterina Macchi, in data 02/11/2023 il curatore Dott.ssa Patrizia Meranda, ha incaricato la sottoscritta, Arch. Yael Anati, con studio in Milano Via Legnano n. 18, iscritta all'Ordine degli Architetti P. P. C. della Provincia di Milano al n. 10645 e nell'elenco 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

I beni oggetto di stima sono posti in comune di Piacenza e sono costituiti da un lastrico solare destinato a parcheggio e una cabina Enel gravata da servitù posti lungo via Val Nure, in prossimità dello stadio Leonardo Garilli della città.

Il parcheggio/lastrico solare occupa una superficie di circa 1.814 mq.



### 1.2 Ubicazione e accessibilità

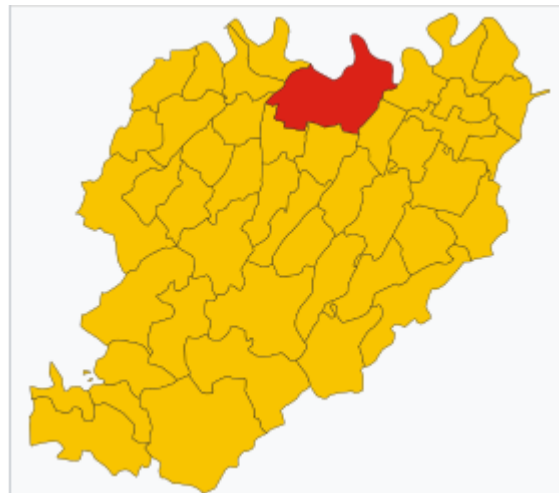
Il comune di Piacenza, in Emilia Romagna, ospita circa 100.000 abitanti e si trova nella parte nord dell'omonima provincia a confine con la Regione Lombardia.

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.

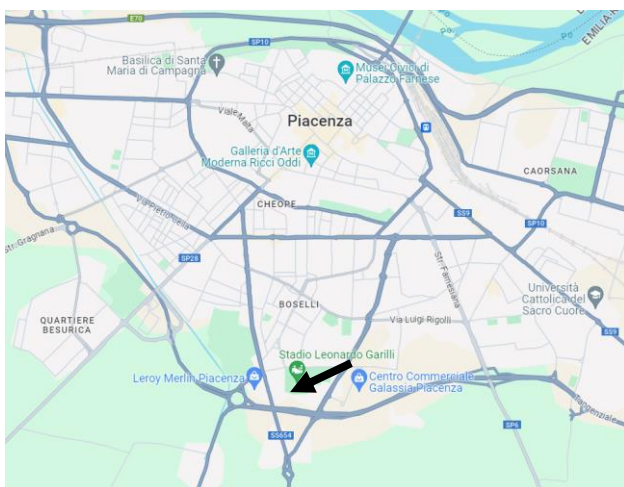
L'aeroporto più vicino è quello di Parma che dista circa 50 km.



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

### 1.3 Descrizione del territorio circostante

I beni oggetto di stima si trovano nella parte sud del territorio comunale, vicini 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 1618	Del 05/10/2023 – Allegato 4
Visura storica fabbricati, Foglio 79, P.1618, Sub. 96	Del 25/09/2023 – Allegato 5
Visura storica fabbricati, Foglio 79, P.1618, Sub. 142	Del 25/09/2023 – Allegato 6
Visura storica Foglio 79, P.1618, Sub. 130, soppresso	Del 25/01/2024 – Allegato 7

Visura storica Foglio 79, P.1618, Sub. 130, soppresso	Del 25/01/2024 – Allegato 8
Estratto di mappa catastale Foglio 79, Part. 1618	Del 25/09/2023 – Allegato 9
Elaborato planimetrico catastale	Del 12/05/2023 – Allegato 10
Scheda catastale Foglio 79. Part. 1618, Sub. 96	Del 25/05/2007 – Allegato 11
Certificato di destinazione urbanistica	Del 29/01/2024 – Allegato 12
Visure ipotecaria su P. 1618 sub. 142 e P. 610 sub. 73	Del 25/01/2024 – Allegato 13
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** [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 PpC0096731 dal mappale 986 6 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 società [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.

Con l'atto del 31/07/2012, rep. n. 76801/30366, a cura 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 ..."*

In grassetto sono stati evidenziati i beni oggetto di stima. Si segnala che il lastrico solare identificato nell'atto con il sub. 130 successivamente a seguito di soppressioni e/o variazioni catastali ha generato il Sub. 142 con una superficie di mq. 1.429, area 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 1 – relazione notarile ventennale del 08/02/2024

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

Allegato 4 – visura storica per immobile Foglio 79, Particella 1618

Allegati 5 e 6 visure storiche per immobile F. 79, Particella 1618, Sub. 96 e 142

Allegati 7 e 8 visure storiche per imm. F. 79, P. 1618, Sub. 130 e 134 soppresse

### Attuali proprietari

Il notaio nella relazione notarile del 08/02/2024 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 FABBRICATI:**

- Foglio 79 (settantanove) - **mappale 1.618** (milleseicentodiciotto) - **subalterno 96** (novantasei) - Strada Val Nure n. 16 - piano S2 - z.c. 2, cat. D/1 - Rendita Catastale Euro 96,00;

- Foglio 79 (settantanove) - **mappale 1.618** (milleseicentodiciotto) - **subalterno 142** (centoquarantadue) - Strada val Nure n. 16 - piano T, cat. F/5 – Consistenza m.q. 1429;

**CATASTO TERRENI:**

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

- Foglio 79 (settantanove) - mappale 1.749 (millesettecentoquarantannove) - ettari 0 - are 2 - ca60 - SEMIN IRRIG - cl.1 - Reddito Dominicale E.3,10 Reddito Agrario E.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 del 08/02/2024

Allegati 5 e 6 visure storiche per immobile F. 79, Particella 1618, Sub. 96 e 142

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

### Servitù

La relazione notarile del 08/02/2024 al punto 3 'formalità pregiudizievoli' riporta quanto segue:

- con atto Notaio Vittorio Boscarelli in data 16 novembre 2012 n.77073/30520 rep., trascritto in data 27 novembre 2012 ai nn.13884/10448 è stata costituita a favore del [redacted] una servitù di elettrodotto **gravante sui mappali 1618 sub.96 e sub.130** dei Foglio 79.



mentre al punto 'ulteriori precisazioni' riporta quanto segue:

*"Viene inoltre costituita a favore delle unità mappale 1618 sub 138 e sub 139 **servitù per l'installazione ed il mantenimento** a cura e spese della società acquirente di **insegne pubblicitarie** sul parapetto del piano terra – strada facente parte del lastrico solare **mappale 1618 e sub. 134** di proprietà della società Gestioni Turistiche Immobiliari S.r.l. anche in appoggio a enti comuni del complesso."*

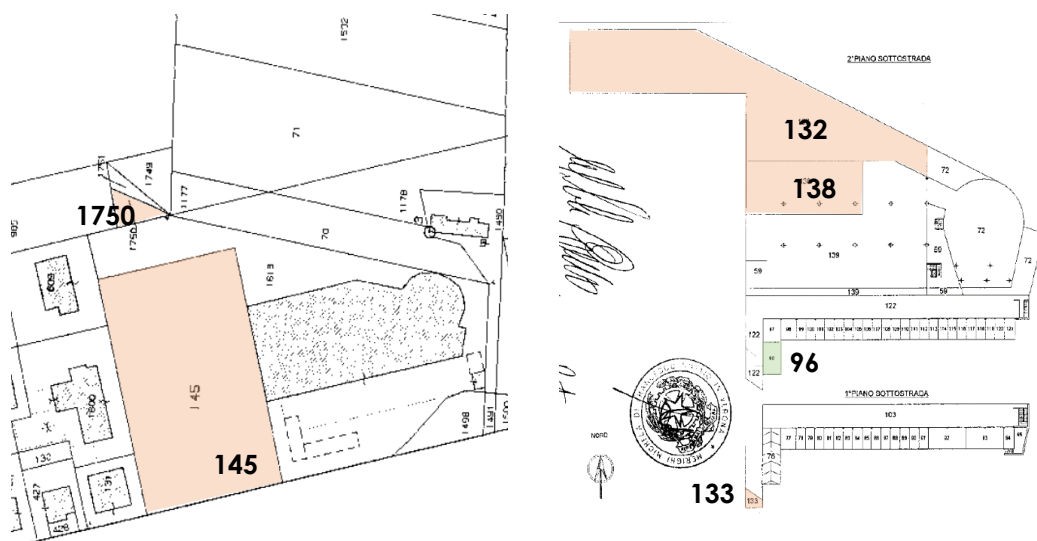
Allegato 1 – relazione notarile ventennale del 08/02/2024

Nell'atto di compravendita del 16/01/2013 e relative note di trascrizioni, ricevute dalla curatela, con il quale la Soc. Gestioni Turistiche Immobiliari vendeva a terzi altri beni, 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 il Sub. 96 della particella 1618, oggetto della presente stima è indicato 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

Inoltre nell'atto del 16/01/2013 viene riportata la seguente servitù:

*“Viene inoltre costituita a favore delle unità mappale 1618 sub 138 e sub 139 **servitù per l'installazione ed il mantenimento** a cura e spese della società acquirente di **insegne pubblicitarie** sul parapetto del piano terra – strada facente parte del lastrico solare **mappale 1618 e sub. 134** di proprietà della società Gestioni Turistiche Immobiliari S.r.l. anche in appoggio a enti comuni del complesso.”*

L'area identificata con il sub. 134, a seguito di frazionamenti, è diventata il sub. 142, area oggetto della presente relazione.

La servitù è riportata anche nella relazione notarile del 08/02/2024.

Allegato 6 – visura storica per immobile Sub. 142

Allegato 8 – visura storica per immobile Sub. 134

L'atto del 16/01/2013 riporta inoltre quanto segue:

*“**Le aree scoperte** M.n. 145 e m.n. 1618 sub. 75, **ora sub. 130** e sub. 133, **sono gravate da servitù di passaggio pedonale e carraio per l'accesso ed il recesso alla cabina elettrica** M.n. 1618 **sub. 96** dalla strada provinciale Val Nure, attraverso il percorso evidenziato in verde nello stralcio planimetrico allegato Sub. A) **all'atto costitutivo di servitù in data 24 ottobre e 6 novembre 2012 nn. 77023 e 77073 di repertorio** e n. 30520 di raccolta notaio Vittorio Boscarelli di Piacenza, registrato a Piacenza il 27/11/2012 al n. 8752 serie 1T e trascritto a Piacenza il 27 Novembre 2012 al n. 13884 RG E N. 10448 rp  
”*

Si segnala che:

- Dal sub. 130, a seguito di vari frazionamenti è stato generato il Sub. 142, area oggetto della presente stima.
- La servitù di cui sopra è riportata anche nella relazione notarile ventennale del 08/02/2024.

Allegati 7 e 8 visure storiche per imm. F. 79, P. 1618, Sub. 130 e 134 soppresse

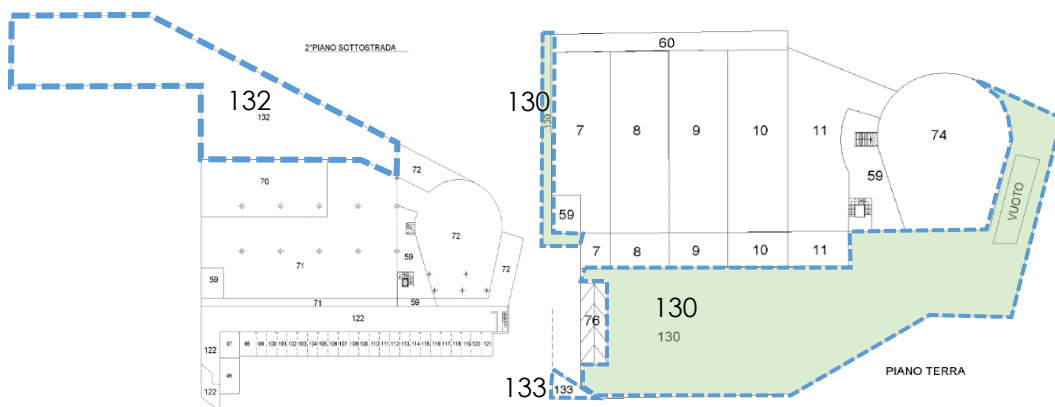
### **Altri diritti**

L'atto di compravendita del 31/07/2012 rep. n. 76801/30366, con il quale Gestioni Turistiche Immobiliari acquista i beni oggetto di stima, riporta all'art. 2 'precisazioni immobiliari' quanto segue:

*“- ... **viene compravenduto** nello stato di fatto e diritto in cui attualmente si trova, con ogni inerente diritto, servitù attiva e passiva, accessione, pertinenza, azione e ragione, nulla escluso né riservato ed in particolare con i diritti, **oneri ed obblighi derivanti dallo stato condominiale, in relazione al quale la parte acquirente sin da ora dichiara di accettare tutti gli obblighi e doveri derivanti dal regolamento di condominio** ... nonché i millesimi di riparto delle spese*

condominali ed altresì l'individuazione delle aree e degli spazi interni ed esterni di proprietà comune.

- **La parte acquirente nell'approvare, come approva, quanto in appresso, prende atto che la venditrice, come sopra rappresentata, in questa sede assume specifico obbligo, nei confronti della parte acquirente, di inserire nel richiamato regolamento di condominio i sotto elencati patti, obblighi e condizioni, assumendo sin da ora specifico impegno ad ottenere l'accettazione di quanto in appresso specificato da parte degli acquirenti di unità immobiliari facenti parte del fabbricato di cui trattasi compravendute in epoca antecedente la redazione del regolamento di condominio in parola e precisamente:**
- ...
- nell'ambito dell'**area scoperta già individuata** con il mappale 610 sub. 39 (ora mappale 1618 sub. 130, 132 e 133) foglio 79, **alle unità immobiliari** già individuate in Catasto Fabbricati in Piacenza al foglio di mappa 79 con i mappali 1618 subalterni **7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 e 22, compete l'uso perpetuo esclusivo gratuito di n. 12 (dodici) posti auto**, con precisazione che l'accesso a tale area di parcheggio avverrà solo ed esclusivamente dalla strada provinciale della Valnure.
- ...
- Successivamente alla trasformazione della richiamata area mappale 145 foglio 69 in parcheggio a pagamento, la **società venditrice, a mezzo come sopra, sin da ora si impegna e si obbliga a riconoscere alle unità** già individuate in Catasto Fabbricati di Piacenza al foglio di mappa 79 con i mappali 1618 subalterni **7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 e 22, numero 6 (sei) posti auto ad uso perpetuo esclusivo gratuito nell'ambito della porzione scoperta** del più volte richiamato mappale 610 sub. 39 (ora mappale 1618 sub. 130, 132 e 133) posta nella parte retrostante il fabbricato di cui trattasi."



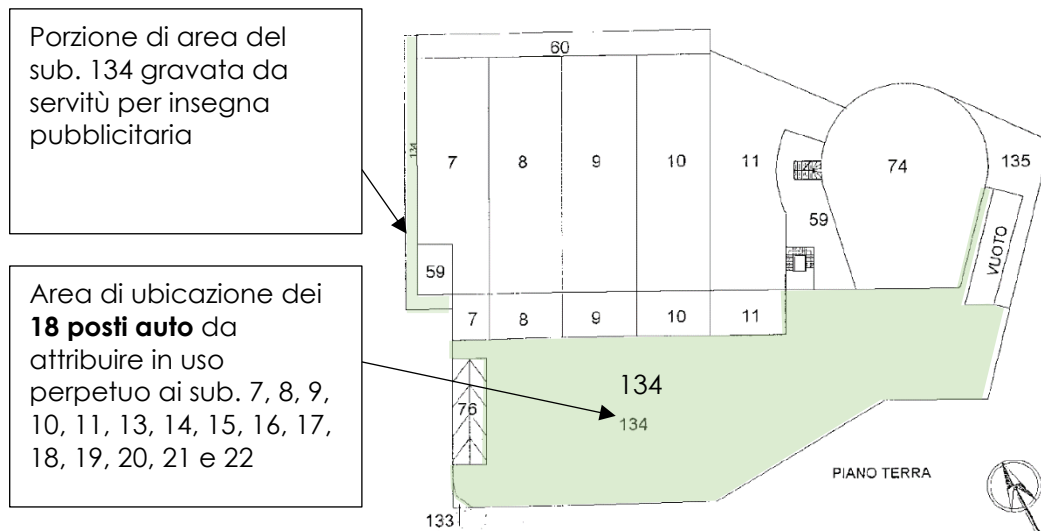
Stralcio elaborato planimetrico del 20/07/2012

mentre l'atto di vendita del 16/01/2013 rep. 2903/1983 precisa quanto segue:

*“Inoltre, a parziale modifica di quanto pattuito al punto 2 – precisazioni immobiliari – dell'atto in data 31/07/2012 n. 76801 di repertorio notaio Vittorio Boscarelli di Piacenza, registrato a Piacenza il 3 agosto 2012 al n. 6242 Serie 1T, trascritto a Piacenza il 3 agosto 2012 al n. 8924 RG. e n. 6649 RP, sopracitato alla prima vendita, le [redacted] e Gestione Turistiche Immobiliari s.r.l., come sopra rappresentate, precisano quanto segue:*

- a) al sesto inciso dell'articolo, **che i 12 posti auto da attribuire in uso perpetuo esclusivo gratuito** alle unità là identificate al Catasto Fabbricati di Piacenza, Fg.79, m.n.1618, subb. 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 e 22, **vanno individuati nell'ambito dell'area scoperta m.n.1618 sub. 130** (ora sub. 134) e non nell'ambito delle aree scoperte sub. 132 e sub. 133.
- b) All'ottavo inciso dell'articolo, **che i 6 posti auto da attribuire in uso perpetuo esclusivo gratuito** alle unità là identificate al Catasto Fabbricati di Piacenza, Fg.79, m.n.1618 subb. 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 e 22, dopo la eventuale trasformazione in parcheggio a pagamento dell'area m.n. 145 – **vanno individuati nell'ambito dell'area scoperta m.n. 1618 sub.130** (ora sub. 134) e non nell'ambito delle aree scoperte sub. 132 e sub.133;"

Punti a) e b) riportati anche nella notarile del 08/02/2024.



Stralcio elaborato planimetrico allegato all'atto del 16/01/2013

L'area identificata con il Sub. 134 è ora il Sub. 142, area oggetto di stima.

### 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 [redacted] 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 [redacted] 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

I beni, composti da un lastrico solare dedicato a parcheggio e una cabina elettrica oggetto di stima, ubicati a Piacenza in Via Val di Nure n. 16, sono identificati al Catasto Terreni:

Foglio	Part.	Qualità	Classe	Sup. (mq)	Red. Dominicale	Red. Agrario
79	1618	Ente urbano		5.820		
Coerenza da Nord in senso orario: Particelle 985, 1757, 1751,1749, su due lati con la particella 1490, Particella 1491, su tre lati con la particella 1498, altro foglio, su due lati con la particella 1756 del foglio 79 e la particella 609 del f. 79.						



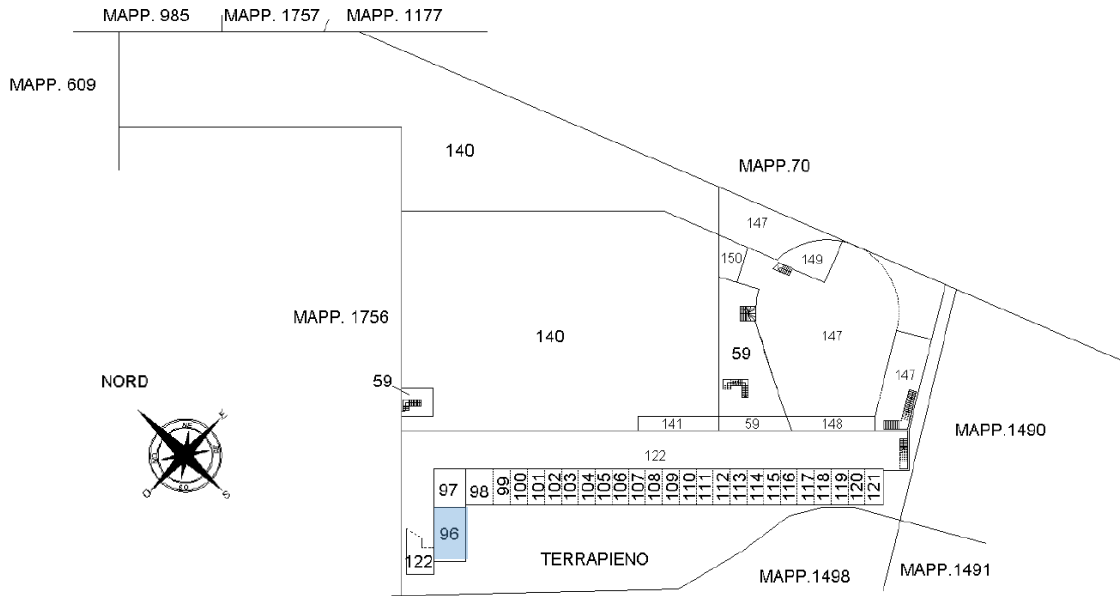
Stralcio estratto di mappa Foglio 79, Particella 1618

al Catasto Fabbricati:

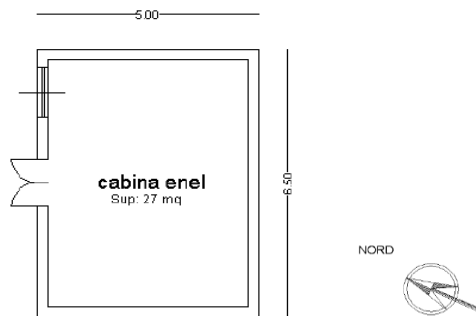
#### Cabina elettrica:

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Piano	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
79	1618	96	D/1	S2			€ 96,00

Categoria catastale D/1: Opifici, cabine elettriche e autosilos dotati di impianti di sollevamento delle autovetture.  
 Coerenza da Nord in senso orario: Sub. 122, Sub. 97, Sub. 98, su due lati terrapieno e Sub. 122.



Stralcio elaborato planimetrico F. 79, Particella 1618 – posizione Sub. 96 al piano S2



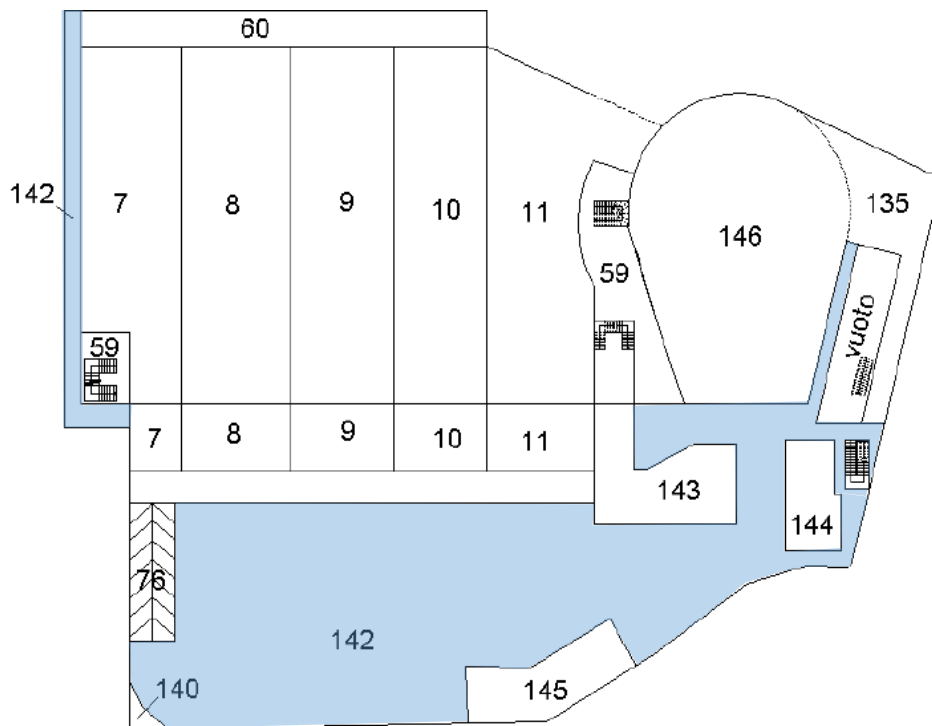
Stralcio scheda catastale Foglio 79, Particella 1618, Sub. 96

**Lastrico solare:**

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Piano	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
79	1618	142	F/5	T	1.429 mq.		

Categoria F/5: lastrico solare  
 Coerenza da Nord in senso orario: una porzione dell'area: affaccio su cortile, Sub. 60 e 7, su due lati Sub. 59, Sub. 7 e affaccio su particella 1756, l'altra porzione dell'area: Sub. 76, sub. 7, 8, 9, 10, 11, su sette lati con il Sub. 143, Sub. 59, su due lati con il sub. 146, Sub. 135, vuoto su vano scala, Sub. 135, 146, vano scala, Particella 1490, Particella 1498, su quattro lati con il Sub. 145 della particella 1618, altro foglio, Sub. 140 e della Particella 1618 e Particella 1756

Si segnala che l'area del Sub. 142 è rappresentata solo sull'elaborato planimetrico.



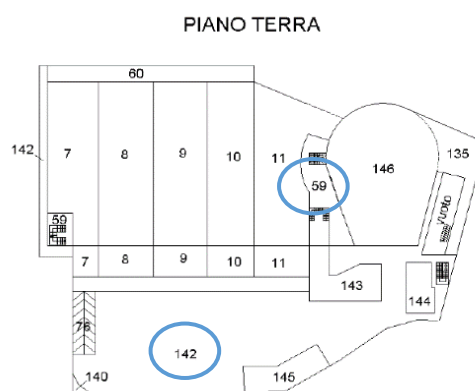
Stralcio elaborato planimetrico Foglio 79, Particella 1618 – piano terra

L'area identificata con il Sub. 142, oggetto di stima, era precedentemente identificata, a seguito di variazioni catastali, con i Sub. 134, 130, 75 e 73 della particella 1618 e con il Sub. 73 della particella 610.

Si segnala che le aree identificate con i sub. 143, 144, 145 e 135 sono state vendute con atto del 04/11/2014 rep. n. 79402/31903 del notaio dott. Vittorio Boscarelli di Piacenza. Nell'atto non sono riportate servitù.

### **Beni Comuni non Censibili B.C.N.C.**

L'atto di vendita riporta che il subalterno 59, della particella 1618, individua bene non censibile comune a vari subalterni tra i quali il sub. 130, che è stato frazionato ed ha generato il sub. 142



#### 4.1 Stato di possesso e disponibilità

Con riferimento a quanto riportato nella relazione notarile del 08/02/2024 i beni oggetto della presente, risultano 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.



Area Sub. 142 Particella 1618

Alla data del sopralluogo tenutosi il 18/10/2023, l'area destinata a parcheggi risultava occupata da vetture, mentre non è stato possibile accedere alla cabina elettrica.

#### 5 DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di stima è costituito da un'area destinata a parcheggio: una porzione si trova su terrapieno mentre l'altra è un lastrico solare che copre i parcheggi sottostanti. Del lotto fa parte una cabina elettrica posta al secondo piano interrato, sotto il lastrico solare.

##### **Parccheggio / Lastrico solare**

L'area destinata a parcheggio, posta al piano strada, si trova davanti ad un fabbricato a destinazione commerciale/terziario.

Un'area libera pavimentata con blocchetti autoportanti divide l'area di proprietà dal fabbricato. L'area risulta di proprietà delle diverse unità affacciate poste al piano terra.



I tre subalterni 143, 144 e 145, venduti il 04/11/2014, sono indicate a pavimento con strisce bianche e gialle.



Visto frontale del parcheggio e del fabbricato di Via Val Nure 16



Affaccio ovest

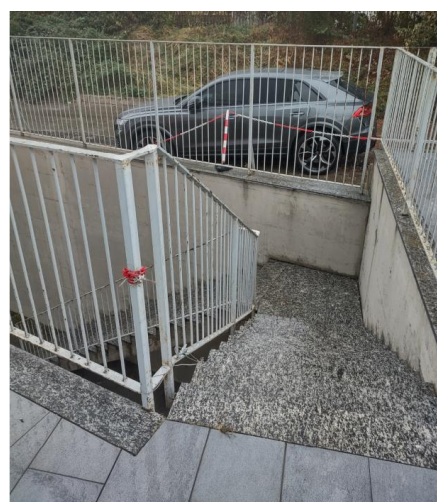


Vista verso Est



Vista verso Ovest

Il parcheggio, non di proprietà, ai piani inferiori, è accessibile da una rampa posta a ovest e da una scala posta a est, che non fanno parte della proprietà.



A confine sud del parcheggio si trova una piccola area destinata a circa 4 posti auto di proprietà di terzi identificati con Sub. 144 (atto di vendita del 04/11/2024).



Fa parte della particella catastale il camminamento in quota realizzato tra il piano terra e quello sottostante realizzato sulla parte nord-ovest del fabbricato, anch'esso gravato da servitù per l'installazione di insegne pubblicitarie e un camminamento su lato sud-est del fabbricato.

La cabina elettrica si trova due piani sotto il lastrico solare, a filo della parete verso ovest.



## 6 URBANISTICA

### 6.1 Strumento urbanistico vigente

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

“visti:

...

- il vigente **Piano Strutturale Comunale (P.S.C.)**, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale 06/06/2016, n. 23, efficace ai sensi di legge;
- il vigente **Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.)**, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale 06/06/2016, n. 24, efficace ai sensi di legge, come da ultimo modificato con deliberazione del Consiglio Comunale 03/06/2019, n. 24, efficace a far data dal 24/07/2019.

...

Certifica

che le aree sotto indicate risultano avere la seguente destinazione:

Fg.	Mapp.	R.U.E. (Tavola P 2.00)
79	<b>1618</b> <b>sub 96-142</b>	<b>"TESSUTO PRODUTTIVO POLIFUNZIONALE"</b> art. <b>76</b> del RUE <b>"ATTREZZATURE SPORTIVE RICREATIVE"</b> art. <b>24</b> del RUE
Fg.	Mapp.	P.S.C. Tavola dei Vincoli (Tavole Aspetti Condizionanti - Tutele - Rispetti)
79	<b>1618</b> 1749 1751	<b>"ZONE DI TUTELA DEI CORPI IDRICI SUPERFICIALI E SOTTERRANEI"</b> art. <b>5.20</b> del PSC <b>"ZONE DI PROTEZIONE DELLE ACQUE SOTTERRANEE – SETTORE DI RICARICA DI TIPO A – RICARICA DIRETTA"</b> art. <b>6.5</b> del PSC

Il Comune Piacenza è dotato di PUG – Piano Urbanistico Generale la cui ultima variante risulta essere del 18/10/2023.

#### 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. 76. TESSUTI PRODUTTIVI POLIFUNZIONALI

- 76.1. Tessuto esistente a prevalente destinazione produttiva, caratterizzato dalla compresenza della funzione residenziale collegata agli insediamenti produttivi e di varie funzioni terziarie.
- 76.2. Normativa funzionale:  
- Usi previsti: U1/1, U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/8, U2/9, U3/1, U3/2, U5/1, U5/2;  
Fatta salva la previsione contenuta al precedente art. 68.10, l'insediamento di medie grandi strutture di cui all' art. 78.1 del R.E. realizzato mediante interventi integrali di nuova costruzione (da 251 mq a 2.500 mq) o di recupero del patrimonio esistente o con cambio d'uso (da 800 mq a 2.500 mq) sarà sottoposto ad Accordo Operativo autorizzato dal Consiglio Comunale, al fine della valutazione della conformità o meno dell'intervento a quanto previsto dai strumenti urbanistici vigenti.  
Dovrà essere inoltre dimostrata la compatibilità con riguardo alla mobilità individuale collettiva, il rispetto degli standards, la sua influenza sul territorio, la tutela della salute, dell'ambiente, del paesaggio, del patrimonio artistico e culturale, della sicurezza e dell'ordine pubblico.

Qualora l'area di intervento fosse superiore a 1,5 ha o se fosse prevista una concentrazione di medie strutture di vendita complessivamente superiore ai 5.000 mq, la previsione dovrà avvenire nell'ambito del PTCP.

- 76.3. Indici urbanistico-ecologici e indici edilizi:  
In caso di demolizione e nuova costruzione e/o di nuova costruzione su lotto libero:  
Uf = 0,5 mq/mq  
Sp = 30%  
H = 10 m ad esclusione dei volumi tecnici  
A = 1 albero/100 mq; Ar = 2 arbusti/100 mq
- 76.4. Usi regolati negli interventi di nuova costruzione e/o demolizione e ricostruzione:  
U1/1 = max 20% S.ED.  
U2/1 = SV max 50% S.ED.
- 76.5. Usi regolati negli interventi su immobili esistenti:  
U1/1 = max. 20% Uf o della S.ED. esistente se superiore all'indice  
U2/1 = max. 50% Uf o della S.ED. esistente se superiore all'indice
- 76.6. Il primo intervento su un lotto libero dovrà prevedere gli usi di cui al comma 2
- 76.7. L'eventuale uso U1/1 dovrà essere contestuale o successivo al primo intervento, e commisurato alla misura massima del 20% della S.ED realizzata per gli usi di cui al comma 2.
- 76.8. Gli indici di cui al comma 3 devono essere rispettati con riferimento ai singoli lotti pertinenziali anche a seguito di frazionamenti attuati successivamente all'entrata in vigore delle presenti norme.
- 76.9. Per gli immobili esistenti, qualora esistano attività commerciali in adiacenza, le stesse possono essere accorpate fino al raggiungimento dei limiti di cui al precedente comma 2, fermo restando il soddisfacimento degli standard imposti.
- 76.10. Nei tessuti individuati sulle tavole di piano con simbologia "P.U.", gli interventi vengono attuati secondo le previsioni degli specifici progetti approvati in variante speciale ai sensi dell'art. 53 della LR 24/2017.

## **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.

Allegato 13 – Ispezioni ipotecarie del 25/01/2024

## **7 EDILIZIA**

### **7.1 Titoli Edilizi**

Il parcheggio realizzato risulta in parte relativo a quelli necessari per soddisfare i requisiti stabiliti dalla legge Tognoli che prescrive 1 mq di parcheggio ogni 10 mc di costruzione. La costruzione originale di riferimento doveva essere una struttura ricettiva.

Nel 10/01/2008 il fabbricato, in corso di costruzione, ha subito un incendio. Dalla scheda pubblicato sul sito dei VV.F. risulta che l'incendio si è propagato anche ai piani inferiori.

**Comando Vigili del Fuoco Piacenza**  
 Dipartimento dei Vigili del Fuoco, del Soccorso Pubblico e della Difesa Civile

Sei in: [Home](#) - [Notiziario](#) - [Dettaglio della notizia](#)

Articolazione degli uffici pubblicato il 15 gennaio 2008

Dislocazione sul territorio **Piacenza: brucia il tetto di un edificio**

Amministrazione trasparente **Approfondimenti**  
[Galleria immagini](#)

**Servizi al cittadino**  
 Vigilanza antincendio

**Formazione D.Lgs. 81/2008**  
 L'incendio, per cause in via di accertamento, si è sviluppato coinvolgendo il tetto della palazzina, legno e alluminio, e si è propagato anche ai piani sottostanti.

**Prevenzione Incendi**  
 Nelle operazioni antincendio sono intervenute squadre provenienti da Piacenza e dal distaccamento di Fiorenzuola, con due APS (Autopompaserbatoio), due Autoscala e un'ABP (Autobotte).

**Modulistica**  
 Uffici

**Pubblico Avviso**  
 Le operazioni di spegnimento e raffreddamento sono proseguite fino alle 21 circa.

**Volontari**

FOIA Accesso Civico Generalizzato [Salva](#) [Stampa](#) [Invia ad un amico](#)

Ministero dell'Interno  
 Vigili del Fuoco  
 Rivista Noi



Nel pomeriggio del 10 gennaio i Vigili del Fuoco sono intervenuti per un incendio divampato in un edificio di tre piani in via di costruzione, adibito ad uffici e civile abitazione.

L'incendio, per cause in via di accertamento, si è sviluppato coinvolgendo il tetto della palazzina, legno e alluminio, e si è propagato anche ai piani sottostanti.

Nelle operazioni antincendio sono intervenute squadre provenienti da Piacenza e dal distaccamento di Fiorenzuola, con due APS (Autopompaserbatoio), due Autoscala e un'ABP (Autobotte).

Le operazioni di spegnimento e raffreddamento sono proseguite fino alle 21 circa.

**Approfondimenti**  
[Galleria immagini](#)

## 7.2 Conformità Edilizia

Si segnala che:

- 1) La società venditrice [REDACTED], nell'atto di vendita del 31/07/2012 all'"Art. 4 - Dichiarazione in materia edilizia" garantisce:

***"la società venditrice, come sopra rappresentata, dichiara che ad oggi non è ancora stata presentata la dichiarazione di fine lavori, in quanto le consistenze immobiliari qui compravendute non sono, come detto sopra, ultimate.***

***Una volta ultimati gli interventi, la società venditrice, a mezzo e come sopra, si impegna e si obbliga a presentare al Comune di Piacenza la totalità della documentazione occorrente per il rilascio della certificazione di agibilità e sin d'ora ne garantisce – nei tempi e modi di legge – l'ottenimento a tutte sue cure e spese, tenendo sollevata ed indenne la parte acquirente, da ogni onere, spesa e responsabilità al riguardo "***

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

2) Tra i documenti ricevuti dal Comune di Piacenza, a seguito della domanda di accesso agli atti, mancano quattro pratiche e non risulta stata depositata una domanda di fine lavori e/o agibilità per i beni oggetto della presente;

3) Per i parcheggi sottostanti, per i quali una porzione dell'area oggetto di stima, rappresenta il solaio di copertura, per le scale di collegamento tra piani sottostante e lastrico solare e per le rampe di accesso ai piani sottostanti non risulta, tra i documenti ricevuti dal comune, alcuna pratica antincendio;

Alla luce di quanto sopra non risulta perfezionato il procedimento edilizio e neanche quello relativo alla sicurezza antincendio.

## **8 CONSISTENZA**

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

La superficie dell'area è di 1.429,00 mq.

Considerando che un posto auto copre in media una superficie di 12,50 mq (2,50 m x 5,00 m =12,50) e che a 18 posti auto compete l'uso esclusivo, perpetuo e gratuito (vedi punto2) la superficie "utile" dell'area risulta:

$$1.429,00 \text{ mq} - 18 \text{ posti auto} \times 12,50 \text{ mq} = 1.204,00 \text{ mq}$$

Considerando l'area, con superficie di 1.204,00 mq, quale area scoperta a servizio del fabbricato a destinazione prevalente ufficio, e applicando il coefficiente di riduzione per le aree scoperte, che è del 10%, la superficie commerciale risulta essere 120,40 mq.

$$1.204,00 \text{ mq} \times 10\% = 120,40 \text{ mq}$$

La superficie commercial dell'area scoperta è di 120,40 mq arrotondato a 120,00 mq.

## **9 VALUTAZIONE**

La presente stima adotta il metodo sintetico-comparativo che sviluppa una valutazione attraverso il confronto del bene oggetto di stima con altri similari presenti sul mercato immobiliare.

Una volta determinato il segmento di mercato a cui appartiene il bene in base alla sua tipologia e alla collocazione geografica, vengono consultate le banche dati

dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) della Agenzia delle Entrate, del Borsino Immobiliare che pubblicano periodicamente rilevamenti dei prezzi degli immobili per il territorio considerato per le varie tipologie di fabbricati.

## Rilevazioni banche dati

I parametri medi di zona riportati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per uffici - quotazioni immobiliari riferite al I semestre 2023 sono le seguenti:



**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**


**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	
Uffici	Normale	950	1600	L	3,3	5,6	L

Spazio disponibile per annotazioni




I parametri medi di zona riportati dal Borsino Immobiliare per box e posti auto - quotazioni immobiliari riferite al mese di gennaio 2024 sono le seguenti:



### Uffici

Quotazioni di uffici e studi privati.

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
<b>Euro 942</b>	<b>Euro 1.087</b>	<b>Euro 1.233</b>

Il valore degli uffici nella zona varia tra un minimo di 942,00 €/mq ad un massimo di 1.600,00 €/mq.

### 9.1 Valutazione

Applicando alla superficie commerciale (143,00 mq) il prezzo minimo rilevato per gli uffici nella zona di riferimento il valore dell'area risulta:

$$120,00 \text{ mq} \times 942,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 113.040,00$$

In considerazione di quanto descritto in modo dettagliato nei paragrafi precedenti e cioè:

1. La cabina elettrica è priva di valore.
2. L'area destinata a parcheggio è ben accessibile dalla viabilità circostante ed è ben visibile;
3. In prossimità si trovano ampie aree destinate a parcheggio pubblico gratuite;
4. L'area e i parcheggi possono essere di interesse principalmente per i fruitori delle unità immobiliari poste all'interno del fabbricato affacciato sull'area;
5. L'area è gravata da servitù (vedi punto 2);
6. L'area non si trova in buono stato di manutenzione: non è illuminata, la pavimentazione in asfalto è discontinua e da rifare ed è da riprendere la segnaletica orizzontale per l'individuazione dei singoli posti auto;
7. Attualmente l'ingresso all'area è libero e non protetto;
8. Non sono state perfezionate le pratiche edilizie, urbanistiche e della sicurezza antincendio;

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

$$€ 113.040,00 - 40\% (- € 45.216,00) = € 67.824,00$$

Il valore a corpo del bene, nello stato di fatto in cui si trova costituito da un lastrico solare e una area su terrapieno, destinati a parcheggio e una cabina elettrica, risulta pertanto essere, di € 67.824,00 arrotondato per eccesso in **68.000,00 (euro sessantaottomila/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 1618;
- 5) Visura storica per immobile CF Foglio 79 Particella 1618 Sub. 96;
- 6) Visura storica per immobile CF Foglio 79 Particella 1618 Sub. 142;
- 7) Visura storica per immobile CF Foglio 79 Particella 1618 Sub. 130;
- 8) Visura storica per immobile CF Foglio 79 Particella 1618 Sub. 134;
- 9) Estratto di mappa Foglio 79 Particella 1618;
- 10) Elaborato planimetrico Foglio 79 Particella 1618;
- 11) Scheda catastale Foglio 79, Particella 1618 Sub. 96, cabina elettrica;
- 12) Certificato di destinazione Urbanistica del 29/01/2024;
- 13) Ispezioni ipotecarie;
- 14) Rapporto fotografico.