

6 BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI GAZZOLA (PC)

6.1 L'identificazione catastale

Quota di 1/1 di piena proprietà di unità immobiliari in corso di costruzione, facenti parte del Residence "Pineta", site in Comune di Gazzola (PC) località Rezzanello, identificate catastalmente come segue:

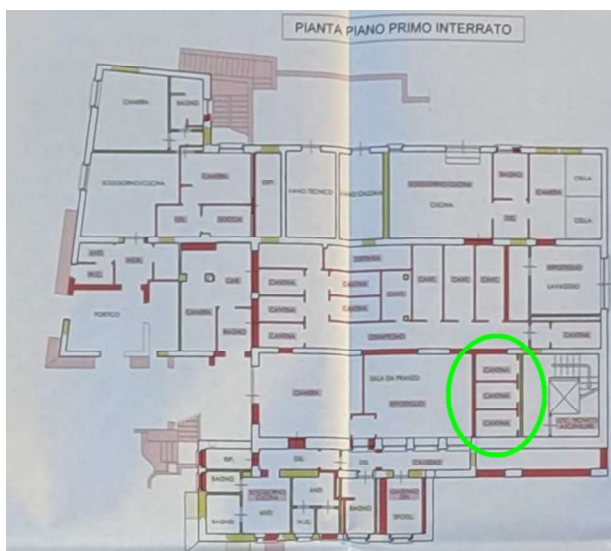
NCEU, **foglio 37**, Strada Rezzanello n. SNC:

- **mappale 103/12**, piano T-1, categoria F/3, unità in corso di costruzione;
- **mappale 103/13**, piano T-1, categoria F/3, unità in corso di costruzione;
- **mappale 103/14**, piano T-2, categoria F/3, unità in corso di costruzione;
- **mappale 103/15**, piano T-2, categoria F/3, unità in corso di costruzione;
- **mappale 103/16**, piano T-2, categoria F/3, unità in corso di costruzione;
- **mappale 103/17**, piano T-2, categoria F/3, unità in corso di costruzione;
- **mappale 103/18**, piano T-3, categoria F/3, unità in corso di costruzione;
- **mappale 103/19**, piano T-3, categoria F/3, unità in corso di costruzione;
- **mappale 103/20**, piano T-3, categoria F/3, unità in corso di costruzione;
- **mappale 103/21**, piano T-3, categoria F/3, unità in corso di costruzione;

(**mapp. 103/4**, piano T-1-2-3, bene comune non censibile, corridoio, vano scale, locale tecnico comune ai subalterni 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21).

N.B.: Per il mappale 103/21 l'intestazione catastale non risulta allineata.

Lo stato attuale delle unità immobiliari - in corso di costruzione - è correttamente rappresentato sull'elaborato planimetrico catastale presente in Banca dati dell'Agenzia delle Entrate Sez. Territorio di Piacenza. Il sub. 12, catastalmente, rappresenta un unico locale mentre da progetto erano previste n. 3 cantine.



Ad ogni modo le unità immobiliari al momento sono accatastate come in corso di costruzione, dovranno essere ultimate e accatastate correttamente.

6.2 Confini

Da nord in senso orario:

- mapp. 103 sub 12: mapp. 103 sub. 11, mapp. 103 sub.13, vano scala, strada;
- mapp. 103 sub 13: mapp. 103 sub. 10, vuoto su corte, strada, mapp. 103 sub.12;
- mapp. 103 sub 14: mapp. 103 sub.17, corridoio comune, vano scala, vuoto su corte esclusiva sub. 12;
- mapp. 103 sub 15: mapp. 103 sub.16, vuoto su corte, vuoto su strada, corridoio vano scale;
- mapp. 103 sub 16: vuoto su corte privata, vuoto su tetto, mapp. 103 sub.15, corridoio vano scala;
- mapp. 103 sub 17: vuoto su corte privata, corridoio comune, mapp. 103 sub.14, vuoto su corte privata;
- mapp. 103 sub 18: mapp. 103 sub.21, corridoio comune, vano scala, vuoto su corte esclusiva;
- mapp. 103 sub 19: mapp. 103 sub. 20, vuoto su corte, vuoto su strada, corridoio vano scale;
- mapp. 103 sub 20: vuoto su corte privata, vuoto su tetto, mapp. 103 sub.19, corridoio vano scala;
- mapp. 103 sub 21: vuoto su corte privata, corridoio comune, mapp. 103 sub.18, vuoto su corte privata.

6.3 Stato di possesso

Alla data del sopralluogo le u.i. risultavano libere.

6.4 Accertamenti e conformità edilizia – notizie urbanistiche

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Gazzola è emerso che il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari, è stato realizzato in forza di Licenza edilizia n.10/966 in data 16.06.1966 (Pratica Edilizia numero 63), intestata a [REDACTED] per costruzione di albergo e ristorante. Il Comune ha rilasciato il Certificato di abitabilità per l'albergo e il ristorante in data 1 giugno 1967. Successivamente sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni:

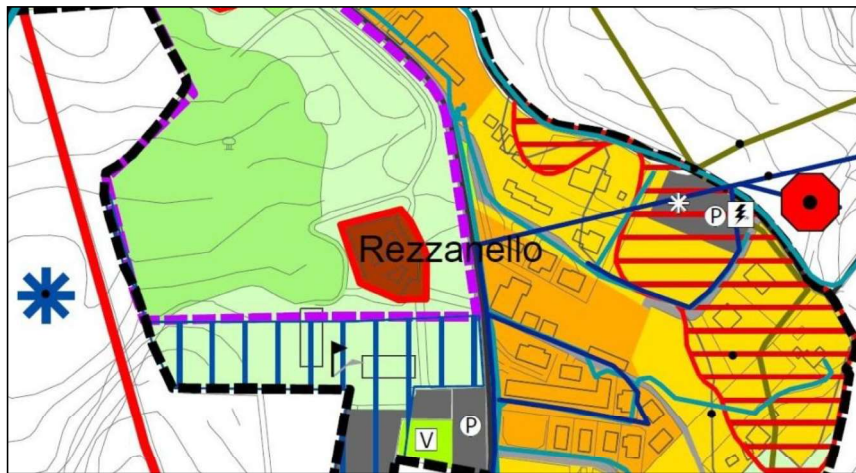
- Licenza edilizia n. 96 del 27.05.1972 per opere di ampliamento – NON ACCOLTA;
- Sanatoria di opere edilizie abusive n. 7 del 15.11.1988 – costruzione di terrazzo;
- Concessione Edilizia n 637 rilasciata il 06.12.1977 – scala esterna a chiocciola;
- Concessione Edilizia n. 877 rilasciata il 18.11.1983 - muro di sostegno;
- Concessione Edilizia n. 919 rilasciata il 24.08.1984 - campo da bocce;
- Concessione edilizia n. 1242 rilasciata il 27.01.1990 - ampliamento e ristrutturazione albergo ristorante [REDACTED]

Pratiche intestate a Degran Spa [REDACTED]

- Permisso di Costruire n. 2245 del 07.05/2008 prot. 4440 per ristrutturazione e parziale cambio d'uso [REDACTED]
- Denuncia inizio attività edilizie n. 888 protocollo 2630 del 15.07.2010 per variante al P.d.C. n. 2245.

Dal confronto tra lo "stato di progetto" dichiarato nell'ultima pratica edilizia e quanto accertato in occasione del sopralluogo del 07.03.2024, sono emerse lievi difformità, dovute principalmente al fatto che le unità immobiliari sono in corso di costruzione. L'acquirente dovrà provvedere ad inoltrare al Comune idonea pratica edilizia per ultimare i lavori e richiedere il Certificato di agibilità.

Dal punto di vista urbanistico il fabbricato risulta inserito nel vigente PUG del Comune di Gazzola in Ambiti urbani consolidati - Residenziali con disegno unitario, regolamentato dall'art. 8/IIA delle N.d.A. del PUG (v. sottostante stralcio).



LEGENDA

AMBITI URBANI CONSOLIDATI			
	Residenziali		Azienda agricola-zootecnica
	Turistico-residenziali		Recupero ambientale
	Specializzati per attività produttive industriali/artigianali		
	Specializzato per impianti fissi di lavorazione inerti		
	Verde privato		

AMBITI URBANI CONSOLIDATI

Art. 8/II - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE E CARATTERISTICHE

A) Residenziale

1. Le zone a prevalente destinazione residenziale sono destinate alla costruzione di abitazioni permanenti e dei relativi servizi quali: autorimesse private e pubbliche, cantine ad uso domestico, centrali termiche e tecnologiche, locali diversi d'uso comune.
2. Al fine dell'integrazione della residenza con altre funzioni urbane sono ammesse anche le seguenti categorie d'uso nei limiti indicati dal successivo comma:
 - a) Servizi pubblici e privati (locali per servizi e/o attività sociali e sanitarie varie, locali per la pubblica amministrazione) a integrazione di quelli previsti specificatamente dal PUG.
 - b) Attività commerciali in genere ad esclusione di quelle all'ingrosso che comportano per dimensione dell'azienda e per natura disagio per il vicinato; ristoranti, bar, locali di spettacolo e divertimento (solo nel caso in cui questi ultimi non risultino, da una verifica preventiva, incompatibili con la funzione residenziale circostante), attività del credito, assicurazione e gestione finanziaria.
 - c) Gli impianti di distribuzione del carburante esistenti. Questi ultimi dovranno attenersi alle disposizioni di cui alla legge regionale 16 del 17 maggio 1986, articoli 5, 6 e 7 e s.m.i.
3. Le attività produttive esistenti, ad esclusione di quelle insalubri di 1° classe e di quelle che per emissione di gas o altre esalazioni, vapori, fumo, scoli di acque, rifiuti solidi e liquidi, rumori, possono essere cagione di molestia al vicinato, potranno ampliarsi fino alla saturazione dell'indice di fabbricabilità ammesso per ogni singola zona, se a seguito di verifica preventiva della compatibilità con la funzione residenziale tale attività sia ammissibile.

Per tutte le Norme si rimanda allo strumento urbanistico vigente.

6.5 La provenienza

Atto di compravendita del 16.05.2007 nr. 139745 Repertorio Notaio [REDACTED]

Atto di divisione dell'1.12.2017 nr. 170455 Repertorio [REDACTED]

6.6 I gravami e le formalità pregiudizievoli

Alla data del 11.09.2023 i beni risultano gravati da:

- **Ipoteca volontaria** nn. 19614/3879 del 31.12.2009 (atto del 29.12.2009 n. 93204 Repertorio

Notaio Chiara Zichichi di Brescia);

a favore: "[REDACTED]"

contro: "DEGRAN S.P.A." [REDACTED]

somma iscritta: Euro [REDACTED]

somma capitale: Euro [REDACTED]

scadenza: 16 anni, 9 mesi e 2 giorni.

Si segnalano:

- con annotamento di riduzione di somma nn. 16098/1966 del 19.12.2017 la somma iscritta viene ridotta ad Euro [REDACTED]

- con annotamento di frazionamento in quota nn. 16099/1967 del 19.12.2017 i suddetti beni vengono indicati nel "lotto 1" con somma iscritta pari ad Euro [REDACTED] e somma capitale pari ad Euro [REDACTED]

- **Ipoteca giudiziale** nn. 11947/1637 del 28.09.2016 (decreto ingiuntivo del 15.09.2016 n. 5617 emesso dal Tribunale di Brescia);

a favore: [REDACTED]

contro: "DEGRAN SPA";

somma iscritta: Euro [REDACTED]

somma capitale: Euro [REDACTED]

grava limitatamente alla quota 1/2 di piena proprietà e a beni successivamente ceduti;

- **Ipoteca giudiziale** nn. 11948/1638 del 28.09.2016 (decreto ingiuntivo del 15.09.2016 n. 5617 emesso dal Tribunale di Brescia);

a favore: [REDACTED]

contro: "DEGRAN SPA";

somma iscritta: Euro [REDACTED]

somma capitale: Euro [REDACTED]

grava limitatamente alla quota 1/2 di piena proprietà e a beni successivamente ceduti.

6.7 La descrizione

Trattasi di dieci appartamenti in corso di costruzione, in edificio a carattere residenziale sito in Località Rezzanello a Gazzola (PC), n. 2 al piano primo catastale, n. 4 al piano secondo e n. 4 al piano terzo, con relative cantine al piano terra. Si specifica che tutte le unità sono in corso di costruzione.

Sub. 12 - Trilocale con accesso indipendente, posto al piano primo, composto da soggiorno con angolo cottura, bagno, disimpegno, due camere da letto, portico e giardino, cantina al piano terra. Si segnala controsoffitto sfondellato.

Sub. 13 - Bilocale con accesso indipendente, posto al piano primo, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno, camera da letto, balcone e giardino, cantina al piano terra (manca divisorio balcone lato est).

Sub. 14 - Monocale posto al piano secondo con bagno, n. 2 balconi e cantina al piano terra – alla data del sopralluogo l'u.i. risultava non accessibile.

Sub. 15 - Bilocale posto al piano secondo composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto, ampio terrazzo e cantina al piano terra.

Sub. 16 - Bilocale posto al piano secondo composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto, terrazzo e cantina al piano terra. **Ultimato nelle finiture.**

Sub.17 - Bilocale posto al piano secondo, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno, disimpegno, camera da letto, n. 2 balconi e cantina al piano terra.

Sub. 18 - Monolocale posto al piano terzo con bagno, balcone, terrazzo coperto e cantina al piano terra.

Sub. 19 - Bilocale posto al piano terzo composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto, terrazzo e cantina al piano terra.

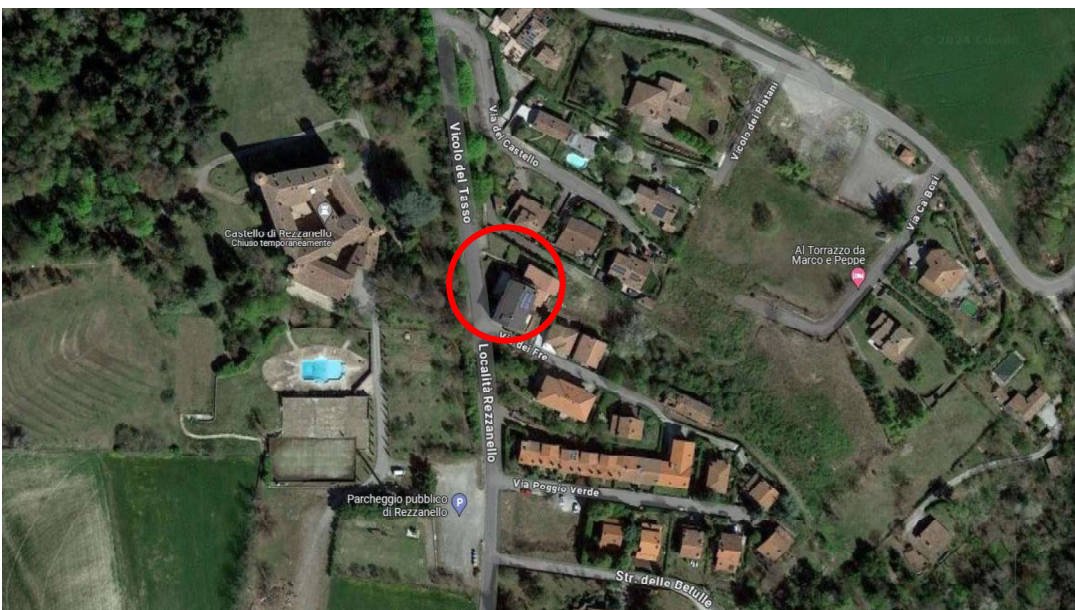
Sub. 20 - Bilocale posto al piano terzo composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto, terrazzo e cantina al piano terra.

Sub. 21 - Bilocale, posto al piano terzo, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno, disimpegno, camera da letto, balcone, terrazzo e cantina al piano terra.

Le unità abitative si presentano al rustico avanzato, ad esclusione del sub. 16 già ultimato, con serramenti esterni con doppio vetro in alluminio. Opere da ultimare: i pavimenti, i sanitari, i frutti dell'impianto elettrico ed i fancoils per il riscaldamento/raffrescamento. Il caldo ed il freddo verranno prodotti da pompa di calore, mentre l'acqua calda sanitaria è centralizzata con pannelli solari e centrale termica comune da ultimare.

La muratura del fabbricato è stata realizzata in laterizi forati salvo i pilastri portanti e le travi longitudinali realizzate in cemento armato. Solai e tetto del tipo soletta mista, laterizia e cemento armato. Il fabbricato è dotato di impianto ascensore da mettere in funzione. Le cantine, a cui mancano le porte, sono dotate di impianto elettrico, pavimentato in battuto di cemento. Le parti esterne risultano ultimate.

Vista aerea

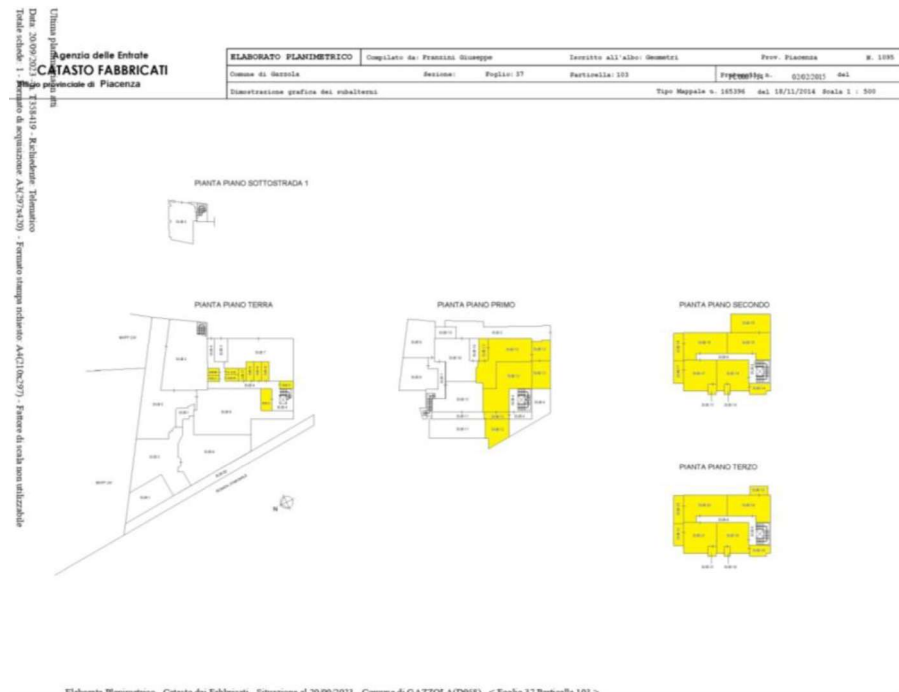


A seguire la cartografia catastale.

ESTRATTO DI MAPPA



ELABORATO PLANIMETRICO



ELENCO SUBALTERNI



Direzione Provinciale di Piacenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 20/09/2023
Ora: 18:27:08
Numero Pratica: T358420
Pag: 1 - Segue








ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
GAZZOLA		37	103	165396	18/11/2014

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
						SOPPRESSO
1	localita' rezzanello	SNC	T-1			BENE COMUNE NON CENSIBILE, AREA E VANO SCALA COMUNE AI SUB 5,6,8,9,10,11
2	localita' rezzanello	SNC	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE, AREA COMUNE AI SUB 5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21
3	localita' rezzanello	SNC	T-1			BENE COMUNE NON CENSIBILE, VANO TECNICO, SCIVOLO COMUNE AI SUB 6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21
4	localita' rezzanello	SNC	T-1 - 2-3			BENE COMUNE NON CENSIBILE, CORRIDOIO, VANO SCALA, LOCALE TECNICO COMUNE AI SUB 12,13,14,15,16,17,18,19,20,21
5	localita' rezzanello	SNC	S1-T			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
6	localita' rezzanello	SNC	T			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
7	localita' rezzanello	SNC	T			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
8	localita' rezzanello	SNC	1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
9	localita' rezzanello	SNC	1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
10	localita' rezzanello	SNC	1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
11	localita' rezzanello	SNC	1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
12	localita' rezzanello	SNC	T-1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
13	localita' rezzanello	SNC	T-1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
14	localita' rezzanello	SNC	T-2			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
15	localita' rezzanello	SNC	T-2			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
16	localita' rezzanello	SNC	T-2			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
17	localita' rezzanello	SNC	T-2			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
18	localita' rezzanello	SNC	T-3			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
19	localita' rezzanello	SNC	T-3			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
20	localita' rezzanello	SNC	T-3			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
21	localita' rezzanello	SNC	T-3			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
22	localita' rezzanello	SNC	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE MARCIAPIEDE COMUNE A TUTTI I SUB

Documentazione fotografica

	
	
	
Le cantine	Le cantine
	
Sub. 12	Sub. 12
	
Sub. 13	Sub. 13

	
<p>Sub. 15</p>	<p>Sub. 15</p>
	
<p>Sub. 16 – ultimato</p>	<p>Sub. 16 - ultimato</p>
	
<p>Sub. 17</p>	<p>Sub. 17</p>
	
<p>Sub. 18</p>	<p>Sub. 18</p>



6.8 La ricerca del più probabile valore di mercato

La scrivente ha considerato le superfici reali, desunte dalla documentazione di progetto: sono state calcolate le superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali esclusive (100%). Alle superfici reali così calcolate si applicano i coefficienti di omogeneizzazione (detti anche di ponderazione e/o differenziazione), ottenendo così la superficie commerciale. La stima considera il valore delle u.i. una volta ultimate e deduce i costi preventivati per l'ultimazione delle opere (compresa la quota per l'ultimazione delle parti comuni).

Calcolo delle superfici ragguagliate:

Descrizione Sub. 12	Superficie mq	Coeff. pond.	Sup. ragguagliata mq
abitazione	73,83	1,00	73,83
porticato	8,53	0,35	2,99
giardino	26,21	0,10	2,62
cantina	22,60	0,25	5,65
Sommano mq			85,09

<i>Descrizione Sub. 13</i>	<i>Superficie mq</i>	<i>Coeff. pond.</i>	<i>Sup. ragguagliata mq</i>
abitazione	71,65	1,00	71,65
terrazza	52,48	0,30	15,74
cantina	9,64	0,25	2,41
Sommano mq			89,80
<i>Descrizione Sub. 14</i>	<i>Superficie mq</i>	<i>Coeff. pond.</i>	<i>Sup. ragguagliata mq</i>
abitazione	45,12	1,00	45,12
terrazza	12,27	0,30	3,68
cantina	14,00	0,25	3,50
Sommano mq			52,30
<i>Descrizione Sub. 15</i>	<i>Superficie mq</i>	<i>Coeff. pond.</i>	<i>Sup. ragguagliata mq</i>
abitazione	47,33	1,00	47,33
terrazza	34,36	0,30	10,31
cantina	13,74	0,25	3,44
Sommano mq			61,08
<i>Descrizione Sub. 16</i>	<i>Superficie mq</i>	<i>Coeff. pond.</i>	<i>Sup. ragguagliata mq</i>
abitazione	46,80	1,00	46,80
terrazza	13,33	0,30	4,00
cantina	13,70	0,25	3,43
Sommano mq			54,23
<i>Descrizione Sub. 17</i>	<i>Superficie mq</i>	<i>Coeff. pond.</i>	<i>Sup. ragguagliata mq</i>
abitazione	45,24	1,00	45,24
terrazza	14,71	0,30	4,41
cantina	2,22	0,25	0,55
Sommano mq			50,20
<i>Descrizione Sub. 18</i>	<i>Superficie mq</i>	<i>Coeff. pond.</i>	<i>Sup. ragguagliata mq</i>
abitazione	46,94	1,00	46,94
terrazza	12,27	0,30	3,68
cantina	1,92	0,25	0,48
Sommano mq			51,10
<i>Descrizione Sub. 19</i>	<i>Superficie mq</i>	<i>Coeff. pond.</i>	<i>Sup. ragguagliata mq</i>
abitazione	47,33	1,00	47,33
terrazza	8,00	0,30	2,40
cantina	1,94	0,25	0,49
Sommano mq			50,22
<i>Descrizione Sub. 20</i>	<i>Superficie mq</i>	<i>Coeff. pond.</i>	<i>Sup. ragguagliata mq</i>
abitazione	46,80	1,00	46,80
terrazza	13,34	0,30	4,00
cantina	1,88	0,25	0,47
Sommano mq			51,27
<i>Descrizione Sub. 21</i>	<i>Superficie mq</i>	<i>Coeff. pond.</i>	<i>Sup. ragguagliata mq</i>
abitazione	45,32	1,00	45,32

terrazza	14,71	0,30	4,41
cantina	1,80	0,25	0,45
Sommano mq			50,18

Fonti di informazione

- acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliare della zona;
- Sito borsinoimmobiliare.it: abitazioni in stabili di qualità superiore alla media di zona valore min €/mq 688,00, valore max €/mq 932,00;
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: PIACENZA

Comune: GAZZOLA

Fascia/zona: Extraurbana/RIMANENTE PARTE DEL TERRITORIO CON FRAZIONI E FABBRICATI SPARSI

Codice zona: R1

Microzona: 3

Tipologia prevalente:

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	630	850	L	2,1	2,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	425	610	L	1,3	1,9	L
Box	Normale	330	470	L	1,4	2	L
Ville e Villini	Normale	800	1100	L	2,7	3,7	L

Considerate le caratteristiche delle unità immobiliari, lo stato attuale dei lavori, la quantificazione dei costi di ultimazione, il valore di mercato è il seguente:

Descrizione	Sup. ragg. mq	Valore unitario €/mq	Valore a finito €	Costi per l'ultimazione €	Valore totale €
U.I. SUB. 12	85,09	1.000,00	85.090,00	18.500,00	66.590,00
U.I. SUB. 13	89,80	1.000,00	89.800,00	19.000,00	70.800,00
U.I. SUB. 14	52,30	1.000,00	52.300,00	12.000,00	40.300,00
U.I. SUB. 15	61,08	1.000,00	61.080,00	12.000,00	49.080,00
U.I. SUB. 16	54,23	1.000,00	54.230,00	2.000,00	52.230,00
U.I. SUB. 17	50,20	1.000,00	50.200,00	12.500,00	37.700,00
U.I. SUB. 18	51,10	1.000,00	51.100,00	12.000,00	39.100,00
U.I. SUB. 19	50,22	1.000,00	50.220,00	12.000,00	38.220,00

Descrizione	Sup. ragg. mq	Valore unitario €/mq	Valore a finito €	Costi per l'ultimazione €	Valore totale €
U.I. SUB. 20	51,27	1.000,00	51.270,00	12.500,00	38.770,00
U.I. SUB. 21	50,18	1.000,00	51.180,00	12.500,00	38.680,00
Sommano €					471.470,00

A dedurre:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (es. vizi occulti) -15%- € 70.720,50

Pratica edilizia per ultimazione lavori e per la richiesta di agibilità, compresi diritti, spese tecniche, accatastamento e tutto quanto non espressamente indicato.....- € 7.000,00

Il valore arrotondato della quota 1/1 dei beni in capo alla Società è pari a € **393.750,00 (euro trecentonovantatremilasettecentocinquanta/00)**.

Si consiglia la vendita in unico lotto.

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità ed alla difformità della cosa venduta.