



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

91/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOSSA IAQUINTI

CUSTODE:

IVG PARMA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/04/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Ettore Baldini

CF:BLDTTR60S30G535E

con studio in PIACENZA (PC) via Santa Franca

telefono: 0523338704

fax: 0523343749

email: ettore.baldini@yahoo.it

PEC: ettore.baldini@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 91/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Unità immobiliare ad uso negozio in PIACENZA Via Emilia Parmense 120, frazione Montale, ubicato all'interno del Centro Commerciale "Gotico".

La superficie commerciale di **1.170,00** mq (mq 1.050 di negozio a PT e mq 240 effettivi di magazzino/soppalco, parzializzato al 50% dell'effettiva superficie)

Quota di piena proprietà 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare ad uso negozio, posta al piano terra, altezza cm. 795 con soppalco interno, è illustrata nelle foto da 3 a 10.

L'unità ha forma sostanzialmente rettangolare, con accesso da due varchi accessibili dal corridoio principale del Centro Commerciale.

Essa è completa di tutte le attrezzature tecnologiche ed impiantistiche previste dal capitolato generale redatto all'epoca di realizzazione del Centro commerciale.

Occorre precisare che le dotazioni impiantistiche specifiche dell'unità, le suddivisioni con pareti in cartongesso, le vetrine, il montacarichi e tutta l'impiantistica interna sono state realizzate a cura della società Condittrice, che a seguito del contratto di locazione si assunse l'onere di realizzarle in base alle proprie esigenze.

Per tale motivo la planimetria dell'immobile, allegata alla presente relazione, mostra solo la struttura principale, senza suddivisioni interne, come deve essere considerata per la formulazione del prezzo di vendita.

Il soppalco ha superficie lorda di mq 240 (che, come detto, verrà parzializzata al 50% dell'effettiva superficie per la valutazione economica del compendio) e altezza cm. 500. La struttura del soppalco è in ferro, con solaio in lamiera grecata gettata, scala in ferro, pareti divisorie in muratura intonacate e tinteggiate, pavimentazione vinilica, rivestimenti ceramici. Il soppalco ospita alcuni locali di servizio, spogliatoi e magazzino.

Si precisa che il soppalco era citato nell'atto di provenienza dott. Toscani del 29.06.2010 come facente parte della consistenza immobiliare acquisita dalla ditta eseguita ed è anche riportato nella planimetria catastale. Il progetto di realizzazione, però, è intestato alla società Condittrice, senza riferimenti ad eventuali pratiche edilizie.

L'unità è dotata di apposito contatore ENEL per l'illuminazione; il costo annuo delle bollette ammonta a circa 33.000 €.

L'unità è inoltre dotata di sottocontatore per la rilevazione dei consumi acqua

Si descrive in breve la struttura del complesso.

Il Centro Commerciale "Gotico" è costituito da un edificio principale costituito da più unità immobiliari destinati ad attività commerciali di grande, medio e piccolo dettaglio, per un totale di 38 unità, nonché ad attività di pubblici esercizi, artigianato di servizio, attività commerciali "edificio A".

Un complesso secondario classificato come media superficie per la vendita specializzata "edificio B"

Il primo piano ha destinazione uffici e servizi di supporto al commerciale..

Sono presenti aree interne ed esterne condominiali destinate a scarico merci (comuni ed esclusivi),

area destinata ad un distributore di benzina, parcheggi a raso privati di uso pubblico e parcheggi pubblici (per un numero totale di 2000 posti auto), viabilità primaria e secondaria, aree verdi.

I parcheggi, tutti posti a piano strada, sono in parte di proprietà privata gravata da usufrutto ad uso pubblico, parte ceduta al Comune ma con obbligo di manutenzione a carico del Centro Commerciale; essi costituiscono di fatto un corpo unico, poichè collegati dalla viabilità e dai marciapiedi.

La lobby ovest del centro è collegata alla lobby della media superficie da pavimentazione in autobloccanti coperta da pensilina metallica, per dare continuità funzionale ed estetica al complesso.

I locali tecnici e i servizi sono sviluppati in modo da soddisfare le necessità del complesso, le stazioni di trasformazione sono raggruppate in un edificio apposito poste a ovest del fabbricato A.

Il complesso è realizzato con struttura prefabbricata c.a.v., pilastri, travi e solai con copponi prefabbricati; i tamponamenti esterni sono con pannelli prefabbricati finitura esterna a fondo cassero, vetrate strutturali in alluminio e vetri stratificati, griglie metalliche aventi funzioni di areazione e decorative.

La copertura presenta differenti conformazioni: per quanto concerne il negozio in oggetto la copertura è occupata dalle macchine per il trattamento aria (foto 11).

Le finiture interne delle singole unità (pavimenti, impianti, divisori e tutta l'impiantistica di dettaglio) erano a carico delle società Conduttrici.

Tutte le specifiche relative alla costruzione dell'immobile sono illustrate nel capitolato tecnico redatto all'epoca di realizzazione del complesso

Nel caso specifico, come detto, tutte le finiture interne al locale e le impiantistiche sono state realizzate dalla società Conduttrice e, pertanto, verranno escluse dalla valutazione commerciale dell'unità.

Il complesso è ubicato in zona periferica e commerciale di Piacenza, con collegamento diretto allo svincolo per la A1, fra la via Emilia Est e la tangenziale sud, alle quali sono collegate con apposita viabilità interna.

Identificazione catastale:

- foglio 94 particella 2 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana F, zona censuaria 2, categoria D/8, rendita 21.000,00 Euro, indirizzo catastale: Via Emilia Parmense snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 16.04.2007 pratica n. PC0122413 frazionamento con cambio di destinazione d'uso
Coerenze: a est con sub, 13 (corridoi comuni) a nord ovest e sud con aree scoperte condominiali
soppalco al piano primo -INDICATO NELLA PLANIMETRIA CATA-STALE MA NON NELLA VISURA-

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, con una piccola porzione a piano seminterrato (non facente parte della consistenza oggetto della presente).

L'immobile è stato realizzato nel 2006.

B

Unità ad uso ufficio a PIACENZA Via Emilia Parmense 120, frazione Montale, piano primo, presso Centro Commerciale "Gotico", della superficie commerciale di **115,00** mq

Quota di proprietà di 5067/100000 (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di locale ad uso "ufficio" a disposizione della direzione del "Centro Commerciale Gotico"

Non è stato possibile accedere all'unità che, come detto, è riservata alle attività direzionali del Centro Commerciale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 270.

Identificazione catastale:

- foglio 85 particella 695 sub. 39 (catasto fabbricati), sezione urbana F, zona censuaria 2, categoria A/10, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 952,86 Euro, indirizzo catastale: Via Emilia Parmense, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 16.04.2007 pratica PC0122413
Coerenze: a ovest con part. 695 sub. 41 , a sud con part. 695 sub. 42, a est con vano scala comune (sub. 27)
L'ufficio, utilizzato dalla direzione del complesso è posto al primo piano del fabbricato (Si veda la visura catastale per elenco degli intestatari completa)



Area di pertinenza a verde a PIACENZA Via Emilia Parmense, frazione Montale, presso Centro Commerciale "Gotico", della superficie di **1.400,00** mq per la quota di 5067/100000 di piena proprietà indivisa (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di un terreno a verde, ubicato all'estremità Nord/ovest del complesso, derivante dalla formazione della viabilità interna del complesso (foto n. 13)

Identificazione catastale:

- foglio 85 particella 699 (catasto terreni), sezione urbana T, qualita/classe Prato irriguo, superficie 1400, reddito agrario 13,74 €, reddito dominicale 18,87 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del 24.01.2007 pratica n. PC0010597
Coerenze: a nord con V. Emilia, a est e sud con mapp. 715 (viabilità interna del complesso) a ovest con mapp. 62
Vedere visura catastale con indicazione di tutti i cointestatari Si tratta di un terreno di pertinenza risultante dalla realizzazione della viabilità interna del complesso

Presenta una forma irregolare, a seguire la viabilità stradale interna al complesso.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.685,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.990.368,09
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.785.300,00
Data della valutazione:	14/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 15.02.2024, l'immobile risultava occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 18/12/2006, con scadenza il 17/12/2012, registrato il 29/12/2006 a Fiorenzuola d'Arda ai nn. 1800 serie 3 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 318.000 €. oltre a IVA.

Si precisa che l'ufficio fg. 85 part. 695 sub. 39 è a disposizione della direzione del complesso, mentre

il terreno Fg. 85 part. 699 è libero ed è costituito da area verde residuale derivante dalla viabilità del complesso.

Il contratto di locazione, pertanto, riguarda solo l'unità ad uso commerciale, mappale 2 sub. 4 del Foglio 94

Il contratto (che si allega, con le relative modifiche ed integrazioni) prevedeva che tutte le finiture e gli impianti (pareti interne, vetrine, pavimentazioni, tinteggi, controsoffitti, impianti elettrici e telefonici, rilevatori fumo e impianto anticendio, vetrine, ecc) -ad eccezione delle componenti che erano già esistenti dall'epoca di realizzazione dell'immobile- sarebbero state a cura della società conduttrice.

In particolare la Locatrice (art. 6) si obbligava ad eseguire solo le opere -o portarle a termine- di sua pertinenza identificate nel capitolato tecnico, anch'esso allegato alla presente relazione.

Il Conduttore, come detto, aveva facoltà di apportare all'immobile tutte le migliorie ritenute necessarie, come beni, attrezzature, innovazioni, miglioramenti funzionali anche interessanti le strutture portanti, previo accordo con la Locatrice.

Alla ditta Conduttrice venne consentito di asportare, al termine della locazione, tutti i beni e le addizioni eseguite (art. 8)

Infine, il contratto originario prevedeva il pagamento delle spese di manutenzione delle parti comuni, consortili, di funzionamento e gestione del centro commerciale, secondo i criteri di ripartizione e le modalità previste nel regolamento di gestione del Centro Commerciale.

Con scrittura privata del 7.11.2019 stipulata fra [REDACTED] le parti stabilirono di prorogare i termini della locazione fino al termine del **16 febbraio 2026**. A decorrere dal 17.02.2020 il canone annuo di locazione di cui all'art. 4.1, venne concordato in €. 210.000, oltre a IVA, con annuali aggiornamenti ISTAT.

Tale scrittura privata venne registrata a Piacenza, il 18.11.2019 n. 3409.

In data 24 marzo 2022 la Conduttrice [REDACTED] chiese la riduzione del canone d'affitto pari al 50% del canone contrattualmente previsto, mentre la stessa si impegnava a versare per intero gli importi di spese consortili e condominiali.

Tale richiesta, in base alle informazioni assunte, ha avuto esito positivo con scrittura privata tra le parti, con le relative condizioni che si sono concluse il 31.12.2023.

In data 23.01.2024, infine, l'Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Parma ha comunicato alla Società Conduttrice formale disdetta del contratto di locazione.

Alla luce di tutto ciò, **si conferma che la locazione avrà scadenza definitiva il 16.12.2026 e che il canone annuo ammonta a €. 210.000 annui, oltre a IVA**

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, derivante da mutuo ipotecario, stipulata il 29/06/2010 con Atto Notaio Toscani ai nn. rep. 150062/41942 racc., iscritta il 02/07/2010 a Piacenza ai nn. 1891/9606, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo .

Importo ipoteca: €. 6.075.000.

Importo capitale: €. 4.050.000.

Immobili in Piacenza, foglio 94 part. 2 sub. 4 (quota 1/1), Foglio 85 part. 695 sub. 39 (quota 50,67/1000), terreno foglio 85 part. 699 (quota 50,67/1000)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento in data 25/09/2023 notificato da UNEP al nn. rep. 2407 di repertorio, trascritto il 16/10/2023 a PIACENZA ai nn. 14606/11031, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto Giudiziario.

Immobili in Piacenza, foglio 94 part. 2 sub. 4 (quota 1/1), Foglio 85 part. 695 sub. 39 (quota 50,67/1000), terreno foglio 85 part. 699 (quota 50,67/1000)

4.2.3. Altre trascrizioni:

Trascrizione per "costituzione di diritti reali a titolo oneroso" in data 12/03/2007 Atto Notaio Toscani ai nn. 139076/35485 racc. di repertorio, trascritta il 03/04/2007 a Piacenza ai nn. 3639 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

Servitù di elettrodotto

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 4.863,62**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 4.863,62**

Millesimi condominiali: **50,67**

Ulteriori avvertenze:

Il complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente procedura fa parte di due differenti Enti condominiali.

Il condominio "**Centro Commerciale Gotico**" ha in carico SOLAMENTE i costi per l'ordinaria manutenzione, e di manutenzione straordinaria di cui alle tabelle millesimali, come si evince dal regolamento condominiale, (art. VIII) che si allega alla presente relazione (all. 6) di cui si evidenziano i principali punti.

Il complesso immobiliare è costituito da due corpi di fabbricato

- corpo A, al Foglio 85, mappale 695 con una serie di subalterni e Foglio 94, mappale 2 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15

- corpo B, al Foglio 85, mappale 693

- area esterna NCT Foglio 85, mappali 699-709-705 e foglio 94 mappali 231-232 sub 1. e 2-233-235

Sono di proprietà comune a tutti i condomini :

- le aree destinate a parcheggio, verde e viabilità con tutti i manufatti insistenti (cordoli, fognature, pozzetti, vasche ecc)
- gli spazi ad ufficio e sala riunioni, con tutti gli impianti e le finiture connesse, le aree di disimpegno, le scale e il vano ascensore
- l'impianto di illuminazione del parcheggio-viabilità
- l'impianto irriguo per le zone a verde, comprensivo di tubazioni
- la vasca di laminazione per accumulo acqua da irrigazione, comprensiva della sala di pompaggio e relative macchine ed attrezzature
- l'impianto antincendio generale, locale "riserva acqua", locale pompe e scala di accesso (mappale 695 sub. 35 del Fg. 85), idranti e rete di adduzione
- Il portico di collegamento tra i due corpi di fabbrica A e B
- l'impianto di diffusione sonora comune
- Tutte le attrezzature poste nelle aree verdi e pedonali, arredi urbani, panchine, segnaletica ecc
- Totem porta insegne poste in fregio alla tangenziale e nel parcheggio comune

Competono ai beni in oggetto della procedura le quote di comproprietà delle parti ed enti comuni in ragione della quota di **50,67** millesimi

Le spese condominiali previste per l'anno 2024 per l'ordinaria amministrazione ammontano a €. 52.634,74 (assicurazione incendio, compenso amministratore, manutenzioni varie, centrale rack informatica e telecomunicazioni, interventi su impianto antincendio, ecc) che, relativamente alla quota di comproprietà dei beni in oggetto, ammontano a €. 4.863,62 per "costi di ordinaria amministrazione" **AD OGGI INSOLUTE**.

Il complesso immobiliare inoltre è soggetto ad una società consortile di gestione, "**Centro commerciale Gotico soc. cons. a R.L.**" con C.F. 01493040339

La società, senza fini di lucro, ha il compito di promuovere e pubblicizzare, sviluppare attività del centro Commerciale, locare o concedere in uso a terzi o ai soci gli spazi e i locali anche comuni, al fine di perseguire una maggiore valorizzazione delle attività commerciali.

Il capitale sociale del "centro commerciale Gotico soc. cons." è di €. 10.400; competono alla attuale società Conduttrice la quota per €. 530,40

I costi consortili, tranne quelli di competenza condominiale, sono a carico dei soggetti che gestiscono/occupano le singole unità immobiliari. Occorre però notare che i singoli proprietari delle unità sono obbligati, in solido, a provvedere ai pagamenti delle spese qualora, per qualsiasi motivo, essi non fossero versati al Consorzio -Art. X del regolamento-

Le spese del fondo consortile sono relative alle gestioni ed al possesso utile ed oneroso del complesso (nel senso che le spese di manutenzione ordinaria e i costi di gestione/funzionamento sono a suo carico), di tutte le parti comuni interne ed esterne, comprensive di tutti gli impianti e tecnologie in esse installate quali spese per la pulizia, la vigilanza, energia elettrica per illuminazione degli spazi esterni e interni, spese SIAE per l'impianto di diffusione sonora, le spese di pubblicità e promozione del centro e una serie di spese straordinarie anche di importo molto rilevante (come il rifacimento delle due bussole d'ingresso, opera che è in previsione).

Sono anche in carico al Consorzio, e ripartite secondo le quote sociali, le spese per il contatore acqua e scarico in fognatura (le singole unità sono dotate di sottocontatori per la misurazione dei consumi), gas, promozione e pubblicità.

Le spese in capo al consorzio sono ovviamente molto più elevate rispetto a quelle condominiali, e decisamente variabili in base alle decisioni assunte dai singoli consorziati. Il preventivo di spese consortili relativo al 2023 ammonta a circa 1.130.000 €. di cui €. 76.944,28 competono all'immobile in oggetto.

I costi principali della gestione del Consorzio sono: spese amministrative, pulizie interne ed esterne, vigilanza, manutenzione interne e esterne di macchinari, utenze, spese di pubblicità, allestimenti

Si precisa che la mera acquisizione della proprietà in oggetto NON COMPORTA L'ISCRIZIONE AL CONSORZIO E, QUINDI ALLA PARTECIPAZIONE ALLE SPESE CONSORTILI, che invece competono al soggetto che avvierà l'attività commerciale, salvo per quanto qui sopra illustrato.

Lo scrivente ha comunque indicato questi costi, in base ai riparti predisposti dall'amministrazione del complesso.

La questione "condominio" e "Società consortile" è piuttosto complessa ed articolata; l'**allegato 6** illustra in dettaglio gli aspetti tecnici ed economici, con esplicitazione degli oneri spettanti al condominio (quindi in base ai millesimi) e quelli in capo alla società.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 (vedere note a margine), in forza di atto di compravendita 29/06/2010 Notaio Toscani da [REDACTED] ai nn. rep. 150061 racc. 41941, registrato il 01/07/2010 a Piacenza ai nn. 5954, trascritto il 02/10/2010 a Piacenza ai nn. 6327.

Immobili in Piacenza, foglio 94 part. 2 sub. 4 (quota 1/1), Foglio 85 part. 695 sub. 39 (quota 50,67/1000 indivisa), terreno foglio 85 part. 699 (quota 50,67/1000 indivisa)

PREZZO INDICATO IN ATTO: €. 2.792.526,27 + IVA

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

(dal 20/12/1997 fino al 02/10/2007), con atto stipulato il 20/12/1997 da [REDACTED] Atto Notaio Fiengo rep. 30615 di repertorio, trascritto il 16/01/1998 a Piacenza ai nn. 451 R.P. .

Immobili in Piacenza, foglio 94 part. 2 sub. 4 (quota 1/1), Foglio 85 part. 695 sub. 39 (quota 50,67/1000), terreno foglio 85 part. 699 (quota 50,67/1000)

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 vedi note, in forza di atto di compravendita (dal 02/10/2007 fino al 28/10/2008), con atto Notaio Toscani stipulato il 02/10/2007 da [REDACTED]

[REDACTED] ai nn. rep. 140926/36642 racc., trascritto il 22/10/2007 a Piacenza ai nn. 10720 R.P. 17720 R.G.

Immobili in Piacenza, foglio 94 part. 2 sub. 4 (quota 1/1), Foglio 85 part. 695 sub. 39 (quota 50,67/1000), terreno foglio 85 part. 699 (quota 50,67/1000)

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 vedere nota, in forza di Atto di conferimento in società (dal 28/10/2008 fino al 29/06/2010), con atto Notaio Manuela Agostini stipulato il 28/10/2008 da [REDACTED] ai nn. rep. 61761/8874, trascritto il 09/12/2008 a Piacenza ai nn. 12938 RP.

Immobili in Piacenza, foglio 94 part. 2 sub. 4 (quota 1/1), Foglio 85 part. 695 sub. 39 (quota 50,67/1000), terreno foglio 85 part. 699 (quota 50,67/1000)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 218/2005** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di centro commerciale, rilasciata il 14/06/2005 con il n. 218 di protocollo, agibilità del 12/05/2007 con il n. 32775 di protocollo.

VARIANTI: - DIA n. 1288 del 31.07.2006 - DIA n. 405 del 15.03.2007 - DIA n. 488 del 27.03.2007 - DIA 547 del 04.04.2007 - DIA n. 602 del 13.04.2007 DIA n. 744 del 09.05.2007

Si precisa che le opere di urbanizzazione esterne ed interne del complesso erano state realizzate in forza di P.d.C. n. 152 e 153 del 26.04.2005, con successive varianti

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera consiglio Comunale maggio 2003; l'immobile ricade in zona PUA Nuovo Centro Commerciale Montale.

Norme tecniche di attuazione ed indici: Attuazione P.P.I.P. ZONA D6.

Il PUA prevedeva la realizzazione di un Centro Commerciale con capacità insediativa complessiva di 31.600 mq, su area complessiva di circa 16 Ha.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che, per quanto concerne le dotazioni impiantistiche del complesso, le certificazioni sono allegate al certificato di abitabilità descritto, del 12.05.2007, prot. 32775.

La società Condittrice, come detto, ha realizzato a propria cura e spese una serie di opere, impiantistiche e edili, di seguito descritte, che non fanno parte della valutazione dell'immobile, di cui sono state rilasciate le relative certificazioni, non rilevanti ai fini della formulazione del valore commerciale dei beni in oggetto.

- posa in opera dei cartongessi
- quadri e impianti elettrici, con relative dichiarazioni di conformità
- Certificato di prevenzione incendi -solo relativa all'unità immobiliare ad uso negozio in oggetto
- impianto di condizionamento
- impianto montacarichi
- pitture intumescenti
- anello secondario Sprinkler e rilevazione fumi

Sono da considerarsi in capo alla società proprietaria dell'immobile le macchine principali per il trattamento dell'aria, l'impianto elettrico (fino al quadro generale) l'anello primario dell'impianto di rilevazione fumi e Sprinkler.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: PUA Nuovo Centro Commerciale Montale)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Si precisa che, nella visura catastale del negozio, l'immobile è indicato solo a piano terra, mentre la planimetria catastale è corretta e riporta anche il soppalco a piano primo.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PUA Nuovo Centro Commerciale Montale)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica: impianto sonoro

L'immobile risulta **conforme**.

Conformità tecnica impiantistica: impianto antincendio

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN PIACENZA VIA EMILIA PARMENSE 120, FRAZIONE MONTALE,
QUARTIERE PRESSO CENTRO COMMERCIALE "GOTICO"

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

Unità immobiliare ad uso negozio in PIACENZA Via Emilia Parmense 120, frazione Montale, ubicato all'interno del Centro Commerciale "Gotico".

La superficie commerciale di **1.170,00** mq (mq 1.050 di negozio a PT e mq 240 effettivi di magazzino/soppalco, parzializzato al 50% dell'effettiva superficie)

Quota di piena proprietà 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare ad uso negozio, posta al piano terra, altezza cm. 795 con soppalco interno, è illustrata nelle foto da 3 a 10.

L'unità ha forma sostanzialmente rettangolare, con accesso da due varchi accessibili dal corridoio principale del Centro Commerciale.

Essa è completa di tutte le attrezzature tecnologiche ed impiantistiche previste dal capitolato generale redatto all'epoca di realizzazione del Centro commerciale.

Occorre precisare che le dotazioni impiantistiche specifiche dell'unità, le suddivisioni con pareti in cartongesso, le vetrine, il montacarichi e tutta l'impiantistica interna sono state realizzate a cura della società Condittrice, che a seguito del contratto di locazione si assunse l'onere di realizzarle in base alle proprie esigenze.

Per tale motivo la planimetria dell'immobile, allegata alla presente relazione, mostra solo la struttura principale, senza suddivisioni interne, come deve essere considerata per la formulazione del prezzo di vendita.

Il soppalco ha superficie lorda di mq 240 (che, come detto, verrà parzializzata al 50% dell'effettiva superficie per la valutazione economica del compendio) e altezza cm. 500. La struttura del soppalco è in ferro, con solaio in lamiera grecata gettata, scala in ferro, pareti divisorie in muratura intonacate e tinteggiate, pavimentazione vinilica, rivestimenti ceramici. Il soppalco ospita alcuni locali di servizio, spogliatoi e magazzino.

Si precisa che il soppalco era citato nell'atto di provenienza dott. Toscani del 29.06.2010 come facente parte della consistenza immobiliare acquisita dalla ditta esecutata ed è anche riportato nella planimetria catastale. Il progetto di realizzazione, però, è intestato alla società Condittrice, senza

riferimenti ad eventuali pratiche edilizie.

L'unità è dotata di apposito contatore ENEL per l'illuminazione; il costo annuo delle bollette ammonta a circa 33.000 €.

L'unità è inoltre dotata di sottocontatore per la rilevazione dei consumi acqua

Si descrive in breve la struttura del complesso.

Il Centro Commerciale "Gotico" è costituito da un edificio principale costituito da più unità immobiliari destinati ad attività commerciali di grande, medio e piccolo dettaglio, per un totale di 38 unità, nonché ad attività di pubblici esercizi, artigianato di servizio, attività commerciali "edificio A".

Un complesso secondario classificato come media superficie per la vendita specializzata "edificio B"

Il primo piano ha destinazione uffici e servizi di supporto al commerciale..

Sono presenti aree interne ed esterne condominiali destinate a scarico merci (comuni ed esclusivi), area destinata ad un distributore di benzina, parcheggi a raso privati di uso pubblico e parcheggi pubblici (per un numero totale di 2000 posti auto), viabilità primaria e secondaria, aree verdi.

I parcheggi, tutti posti a piano strada, sono in parte di proprietà privata gravata da usufrutto ad uso pubblico, parte ceduta al Comune ma con obbligo di manutenzione a carico del Centro Commerciale; essi costituiscono di fatto un corpo unico, poichè collegati dalla viabilità e dai marciapiedi.

La lobby ovest del centro è collegata alla lobby della media superficie da pavimentazione in autobloccanti coperta da pensilina metallica, per dare continuità funzionale ed estetica al complesso.

I locali tecnici e i servizi sono sviluppati in modo da soddisfare le necessità del complesso, le stazioni di trasformazione sono raggruppate in un edificio apposito poste a ovest del fabbricato A.

Il complesso è realizzato con struttura prefabbricata c.a.v., pilastri, travi e solai con copponi prefabbricati; i tamponamenti esterni sono con pannelli prefabbricati finitura esterna a fondo cassero, vetrate strutturali in alluminio e vetri stratificati, griglie metalliche aventi funzioni di areazione e decorative.

La copertura presenta differenti conformazioni: per quanto concerne il negozio in oggetto la copertura è occupata dalle macchine per il trattamento aria (foto 11).

Le finiture interne delle singole unità (pavimenti, impianti, divisori e tutta l'impiantistica di dettaglio) erano a carico delle società Conduttrici.

Tutte le specifiche relative alla costruzione dell'immobile sono illustrate nel capitolato tecnico redatto all'epoca di realizzazione del complesso

Nel caso specifico, come detto, tutte le finiture interne al locale e le impiantistiche sono state realizzate dalla società Conduttrice e, pertanto, verranno escluse dalla valutazione commerciale dell'unità.

Il complesso è ubicato in zona periferica e commerciale di Piacenza, con collegamento diretto allo svincolo per la A1, fra la via Emilia Est e la tangenziale sud, alle quali sono collegate con apposita viabilità interna.

Identificazione catastale:

- foglio 94 particella 2 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana F, zona censuaria 2, categoria D/8, rendita 21.000,00 Euro, indirizzo catastale: Via Emilia Parmense snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 16.04.2007 pratica n. PC0122413 frazionamento con cambio di destinazione d'uso
Coerenze: a est con sub, 13 (corridoi comuni) a nord ovest e sud con aree scoperte condominiali
soppalco al piano primo -INDICATO NELLA PLANIMETRIA CATA-STALE MA NON NELLA VISURA-

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, con una piccola porzione a piano seminterrato (non

facente parte della consistenza oggetto della presente).

L'immobile è stato realizzato nel 2006.



DESCRIZIONE DELLA ZONA



COLLEGAMENTI

autostrada distante 2 km

ottimo 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

eccellente 

esposizione:

eccellente 

luminosità:

ottimo 

panoramicità:

ottimo 

impianti tecnici:

eccellente 

stato di manutenzione generale:

eccellente 

servizi:

eccellente 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[40,08 in KWh/m3/anno KWh/m2/anno]

Certificazione APE N. 02666-30999-2010 scaduto il 18.05-2020

registrata in data 18/05/2010

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
negozio	1.050,00	x	100 %	=	1.050,00
soppalco	240,00	x	50 %	=	120,00
Totale:	1.290,00				1.170,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il principale criterio di stima si base sulle trattative di vendita presenti sul mercato di unità immobiliari simili poste all'interno dello stesso Commerciale "Gotico".

Una seconda, significativa informazione è fornita dall'osservatorio del mercato immobiliare, pubblicazione periodica a cura dell'Agenzia delle entrate, secondo semestre 2023, che riporta valutazioni specifiche per gli immobili facenti parte del Centro Commerciale in oggetto, con quotazioni variabili da 1.300 a 2.100 €/mq, mentre per i magazzini (tale deve intendersi la porzione a soppalco posta a piano primo) tra 700 e 800 €/mq

La superficie commerciale di 1.170 mq deriva dalla effettiva superficie del negozio 1.050 mq e dalla superficie del soppalco mq 240 parzializzati al 50% dell'effettiva superficie

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.170,00 x 1.700,00 = **1.989.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.989.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.989.000,00**

BENI IN PIACENZA VIA EMILIA PARMENSE 120, FRAZIONE MONTALE,
QUARTIERE PRESSO CENTRO COMMERCIALE "GOTICO"

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO B

Unità ad uso ufficio a PIACENZA Via Emilia Parmense 120, frazione Montale, piano primo, presso Centro Commerciale "Gotico", della superficie commerciale di **115,00** mq

Quota di comproprietà di 5067/100000 (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di locale ad uso "ufficio" a disposizione della direzione del "Centro Commerciale Gotico"

Non è stato possibile accedere all'unità che, come detto, è riservata alle attività direzionali del Centro

Commerciale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 270.

Identificazione catastale:

- foglio 85 particella 695 sub. 39 (catasto fabbricati), sezione urbana F, zona censuaria 2, categoria A/10, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 952,86 Euro, indirizzo catastale: Via Emilia Parmense, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 16.04.2007 pratica PC0122413

Coerenze: a ovest con part. 695 sub. 41 , a sud con part. 695 sub. 42, a est con vano scala comune (sub. 27)

L'ufficio, utilizzato dalla direzione del complesso è posto al primo piano del fabbricato (Si veda la visura catastale per elenco degli intestatari completa)

DESCRIZIONE DELLA ZONA



COLLEGAMENTI

autostrada distante 2 km

ottimo

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono

esposizione:

ottimo

panoramicità:

buono

stato di manutenzione generale:

eccellente

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di locale ad uso "ufficio" a disposizione della direzione del "Centro Commerciale Gotico"

Il vano ha superficie di mq 115 circa.

Gli impianti fanno parte della dotazione generale del complesso

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

ufficio	115,00	x	100 %	=	115,00
Totale:	115,00				115,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **24.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 24.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.216,08**

BENI IN PIACENZA VIA EMILIA PARMENSE 120, FRAZIONE MONTALE,
QUARTIERE PRESSO CENTRO COMMERCIALE "GOTICO"

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

Area di pertinenza a verde a PIACENZA Via Emilia Parmense, frazione Montale, presso Centro Commerciale "Gotico", della superficie di **1.400,00** mq per la quota di 5067/100000 di piena proprietà indivisa (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di un terreno a verde, ubicato all'estremità Nord/ovest del complesso, derivante dalla formazione della viabilità interna del complesso (foto n. 13)

Identificazione catastale:

- foglio 85 particella 699 (catasto terreni), sezione urbana T, qualita/classe Prato irriguo, superficie 1400, reddito agrario 13,74 €, reddito dominicale 18,87 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del 24.01.2007 pratica n. PC0010597
Coerenze: a nord con V. Emilia, a est e sud con mapp. 715 (viabilità interna del complesso) a ovest con mapp. 62
Vedere visura catastale con indicazione di tutti i cointestatari Si tratta di un terreno di pertinenza risultante dalla realizzazione della viabilità interna del complesso

Presenta una forma irregolare, a seguire la viabilità stradale interna al complesso.



DESCRIZIONE DELLA ZONA



COLLEGAMENTI

autostrada distante 2 km

ottimo

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media

esposizione:

al di sopra della media

luminosità:

ottimo

panoramicità:

al di sopra della media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

buono

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si tratta di un terreno a verde, ubicato all'estremità Nord/ovst del complesso, derivante dalla formazione della viabilità interna del complesso (foto n. 15-16)

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno a verde	1.400,00	x	100 %	=	1.400,00

Totale:	1.400,00	1.400,00
----------------	-----------------	-----------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **3.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 3.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 152,01**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il principale criterio di stima si basa sulle trattative di vendita attualmente presenti sul mercato di unità immobiliari simili **poste all'interno dello stesso Commerciale "Gotico"**.

Una seconda, significativa informazione è data dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, secondo semestre 2023, che riporta valutazioni specifiche proprio riferite alle unità che fanno parte del centro commerciale in oggetto, con quotazioni variabili da 1.300 a 2.100 €/mq, mentre per i magazzini (tale deve intendersi la porzione a soppalco posta a piano primo) tra 700 e 800 €/mq

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Agenzie immobiliari operanti nel territorio, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	1.170,00	0,00	1.989.000,00	1.989.000,00
B	ufficio	115,00	0,00	24.000,00	1.216,08

C	terreno agricolo	1.400,00	0,00	3.000,00	152,01
				2.016.000,00 €	1.990.368,09 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Trattasi di unico lotto indivisibile

Lo scrivente non ritiene opportuno applicare una riduzione del valore dell'immobile per lo stato di occupazione, scadente il 16.02.2026, poichè il canone di locazione, attualmente pari a a €. 210.000 annui, è ampiamente superiore ai valori medi di locazione per immobili simili. L'Osservatorio del mercato immobiliare, infatti, quantifica in una cifra variabile fra 6 e 10 €/mq mensili il valore della locazione; tali valori sono inferiori rispetto a quello corrisposto dalla società Conduatrice.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 1.990.368,09

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 199.036,81

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 1.000,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:

€. 4.863,62

Riduzione per arrotondamento:

€. 167,66

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 1.785.300,00

data 14/04/2024

il tecnico incaricato
Ettore Baldini