



# TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 52/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CONDOMINIO CENTRO COMMERCIALE FARNESE

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Stefano Aldo Tiberti

CUSTODE:

Avv. Filippo Corvi

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/04/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Arch. Alessandro Gallupi**

CF:GLLLSN68T31G535L

con studio in PIACENZA (PC) via 4 novembre n°158

telefono: 3355221453

email: architetto.gallupi@gmail.com

PEC: alessandro.gallupi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 52/2022

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** negozio a PIACENZA Via Atleti Azzurri D'Italia 16, della superficie commerciale di **73,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il negozio in oggetto è ricompreso nel Centro Commerciale Farnese, un edificio in Piacenza collocato tra la Via Emilia Ovest e Via Primo Maggio, l'edificio è dotato di ampio parcheggio e si compone di un punto vendita Conad oltre a numerosi negozi dislocati in galleria coperta.

Da Via atleti azzurri d'Italia, una traversa che collega le due Via di forte scorrimento precedentemente citate si accede ad un ampio parcheggio su cui sono collocati gli ingressi al Centro Commerciale.

Dall'ingresso si accede alla galleria principale che conduce al Supermercato svoltando a sinistra, in fronte un'altra galleria conduce invece ai vari negozi, nell'angolo in fondo a sinistra di questa è collocato il negozio in oggetto. A parere dello scrivente la sua collocazione in galleria meno frequentata incide negativamente sulla valutazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno, ha un'altezza interna di 3,20 ml..Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 1696 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 9, consistenza 69 mq, rendita 1.657,05 Euro, indirizzo catastale: VIA ATLETI AZZURRI D` ITALIA n. 16, piano: Terreno, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CLASSAMENTO del 22/12/1989 in atti dal 17/04/1998 ISTANZA N. 8804 (n. 87.1/1989)  
Coerenze: Da nord in senso orario: Ragioni GS; ragioni Sub 14, Sub 2 (bene comune non censibile); Ragioni Sub 4.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1989.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>73,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 53.100,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 47.790,00</b>
Data della valutazione:	<b>07/04/2023</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

#### **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: Nessuna.*

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**, stipulata il 08/08/2011 a firma di Dott.ssa Grazia Annunziata ai nn. 18954/9110 di repertorio, iscritta il 11/08/2011 a Piacenza ai nn. 12090/2251, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 135000.

Importo capitale: 90000

###### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 07/05/2022 a firma di Pubblico ufficiale Tribunale di Piacenza ai nn. 879/2022 di repertorio, trascritta il 08/06/2022 a Piacenza ai nn. 8563/6258, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 7.000,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 2.235,64**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 17.204,81**

Millesimi condominiali: **29,77**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: no

Ulteriori avvertenze:

il Centro Commerciale Farnese in cui l'unità è ricompresa è amministrato dal Dott. Michele Passini amministrazione stabili in Piacenza.

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3 ciascuno, in forza di decreto di trasferimento (dal 31/05/2011), con atto stipulato il 31/05/2011 a firma di Tribunale di Piacenza ai nn. 206 rep. di repertorio, trascritto il 07/06/2011 a Piacenza ai nn. 8267/552.

Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 31/05/2011 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PIACENZA Sede PIACENZA (PC) Repertorio n. 206 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 5552.1/2011 Reparto PI di PIACENZA in atti dal 08/06/2011.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/02/2000 fino al 31/05/2011), con atto stipulato il 11/02/2000 a firma di Dott. Manfredo Ferrerio ai nn. 61994 Rep. di repertorio, trascritto il 19/06/2000 a Piacenza ai nn. n. 985.1/2000 Reparto PI di PIACENZA - Pratica n. 55515.

Atto del 11/02/2000 Pubblico ufficiale MANFREDO FERRERIO Sede PIACENZA (PC) Repertorio n. 61994 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 985.1/2000 Reparto PI di PIACENZA - Pratica n. 55515 in atti dal 19/06/2000

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

RUE vigente l'immobile ricade in zona tessuto produttivo polifunzionale. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 76 NTA del RUE

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Aperture che collega il negozio in oggetto al confinante sub 4 (di altra proprietà). Si segnala inoltre la realizzazione di un locale cucina mediante tamponamenti parzialmente realizzati in muratura e parzialmente in cartongesso a pannelli in legno.

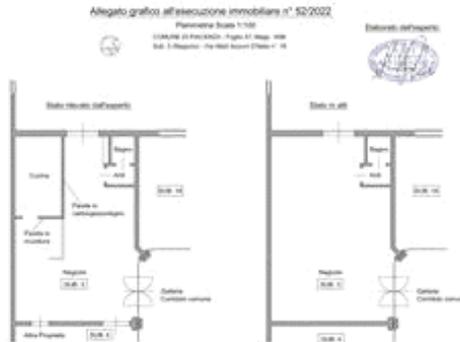
Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria, l'importo stimato è comprensivo di sanzione e costo intervento edilizio.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione Cila in sanatoria: €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Vedi conformità edilizia  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento planimetria catastale: €600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 7 gg.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN PIACENZA VIA ATLETI AZZURRI D'ITALIA 16

**NEGOZIO**

DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a PIACENZA Via Atleti Azzurri D'Italia 16, della superficie commerciale di **73,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il negozio in oggetto è ricompreso nel Centro Commerciale Farnese, un edificio in Piacenza collocato tra la Via Emilia Ovest e Via Primo Maggio, l'edificio è dotato di ampio parcheggio e si compone di un punto vendita Conad oltre a numerosi negozi dislocati in galleria coperta.

Da Via atleti azzurri d'Italia, una traversa che collega le due Via di forte scorrimento precedentemente citate si accede ad un ampio parcheggio su cui sono collocati gli ingressi al Centro Commerciale.

Dall'ingresso si accede alla galleria principale che conduce al Supermercato svoltando a sinistra, in fronte un'altra galleria conduce invece ai vari negozi, nell'angolo in fondo a sinistra di questa è collocato il negozio in oggetto. A parere dello scrivente la sua collocazione in galleria meno frequentata incide negativamente sulla valutazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno, ha un'altezza interna di 3,20

ml..Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 1696 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 9, consistenza 69 mq, rendita 1.657,05 Euro, indirizzo catastale: VIA ATLETI AZZURRI D` ITALIA n. 16, piano: Terreno, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CLASSAMENTO del 22/12/1989 in atti dal 17/04/1998 ISTANZA N. 8804 (n. 87.1/1989)  
Coerenze: Da nord in senso orario: Regioni GS; ragioni Sub 14, Sub 2 (bene comune non censibile); Regioni Sub 4.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1989.



*L'ingresso del centro commerciale visto dall'ingresso del negozio in fondo a sinistra l'ingresso del negozio visto dalla galleria*



*La vetrina d'ingresso del negozio*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono

ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Ortofoto



il centro commerciale visto da via Primo Maggio



l'ingresso dal parcheggio

SERVIZI

centro commerciale

eccellente ★★★★★★★★★★

cinema

scarso ★★★★★★★★★★

farmacie

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

municipio

scarso ★★★★★★★★★★

negozi al dettaglio

eccellente ★★★★★★★★★★

ospedale

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

parco giochi

mediocre ★★★★★★★★★★

spazi verde

nella media ★★★★★★★★★★

polizia

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

supermercato

eccellente ★★★★★★★★★★

vigili del fuoco

scarso ★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 80 km.

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

autobus distante 50 m.

eccellente ★★★★★★★★★★

autostrada distante 500 m.

buono ★★★★★★★★★★

ferrovia distante 10 km

mediocre ★★★★★★★★★★

tangenziale distante 2 km

buono ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★★★

esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Da una galleria secondaria del Centro Commerciale attraverso ad una porta a vetri si accede al negozio.

Questo si presenta a pianta rettangolare con un servizio igienico in fondo a destra ed una cucina sul lato sinistro, il locale è controfittato con pannelli di cartongesso da cui si irradiano il riscaldamento invernale ed il condizionamento estivo entrambi condominiali.

Le pareti sono intonacate e quelle della cucina e del bagno sono rivestite in piastrelle di ceramica, così come i pavimenti.

Da segnalare che alla data del sopralluogo gli esecutati erano da poco rientrati in possesso dell'unità che era stata ceduta a mezzo preliminare di compravendita ad altri soggetti (Sig.ra ██████████) che con ogni probabilità hanno realizzato le modifiche interne segnalate in altro capitolo della relazione peritale. Gli stessi hanno preso in affitto il confinante negozio al sub 4 realizzando le aperture che le collegano.

Dalla documentazione fotografica del custode giudiziale del bene, in atti dal 27/02/2023 e che si allega alla relazione peritale, si rileva che in data successiva a quella del sopralluogo congiunto del 17/01/2023 la Sig.ra ██████████ ha rimosso alcuni arredi dall'oggetto.

Oltre alla cucina, frigoriferi, tavoli, sedie e banconi, si segnala la rimozione delle porte del bagno e dell'antibagno, il wc e relativa cassetta di scarico, il Boiler per la produzione di acqua calda sanitaria oltre ad alcuni elementi del controsoffitto in cartongesso, rendendo di fatto il negozio inutilizzabile fino alla posa degli elementi rimossi, il che comporta un conseguente deprezzamento del bene conteggiato ed indicato "a corpo".



*L'ingresso del negozio visto dall'interno*



*la porzione in fronte all'ingresso/vetrina sulla galleria*



*il servizio igienico*



*il locale nel suo insieme*



*Il collegamento al sub 4 (non oggetto di valutazione) visto dal negozio*



*La cucina*

**CONSISTENZA:**

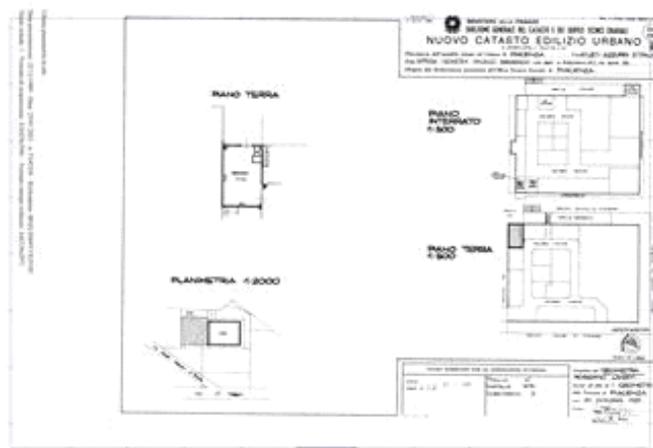
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

<b>descrizione</b>	<b>consistenza</b>		<b>indice</b>		<b>commerciale</b>
Negozio	73,00	x	100 %	=	73,00
<b>Totale:</b>	<b>73,00</b>				<b>73,00</b>



Rilievo dell'esperto



Planimetria Catastale

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/04/2023

Fonte di informazione: sito web casa.it

Descrizione: Negozio, Locale commerciale in Vendita in zona Infrangibile a Piacenza

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 100.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/04/2023

Fonte di informazione: sito web immobiliare.it

Descrizione: Negozio, Locale commerciale in Vendita in zona Infrangibile a Piacenza

Superfici principali e secondarie: 40

Superfici accessorie:

Prezzo: 30.000,00 pari a 750,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/04/2023

Fonte di informazione: sito web casa.it

Descrizione: Negozio, Locale commerciale in Vendita in Via Primo Maggio a Piacenza

Indirizzo: via primo maggio

Superfici principali e secondarie: 240

Superfici accessorie:

Prezzo: 200.000,00 pari a 833,33 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Come principale riferimento si è considerato il valore indicato per fabbricati con caratteristiche simili dall'osservatorio del mercato immobiliare consultabile sul sito web dell'Agenzia delle Entrate. La fascia/zona considerata è "Periferica/Veggioletta,Sant'Antonio, Borgotrebbia" riferito al Comune di Piacenza, la categoria in cui ricade l'immobile è "Negozii" in "Normale" stato di conservazione da cui deriva un valore variabile dai 1000 ai 1600 Euro x mq.

Considerando poi le caratteristiche del bene in oggetto e paragonato il valore ottenuto con i valori di offerta e vendita di immobili con caratteristiche e parametri simili si è ricavato quello che può considerarsi un "più probabile valore di mercato" quantificabile da questo perito in 900 Euro x mq.

Nella valutazione hanno inciso, la collocazione dell'immobile all'interno del Centro commerciale Farnese, il posizionamento del negozio in una galleria secondaria, il momento di estrema difficoltà del settore commerciale, l'elevata offerta (anche nel medesimo centro commerciale) di negozi sul mercato, lo stato generale di conservazione.

Il medesimo verrà poi opportunamente abbattuto forfettariamente del 10%, come indicatomi nell'atto dell'incarico.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 73,00 x 900,00 = **65.700,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 65.700,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 65.700,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio del registro di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Piacenza, agenzie della zona, osservatori del mercato immobiliare OMI - 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	73,00	0,00	65.700,00	65.700,00
				<b>65.700,00 €</b>	<b>65.700,00 €</b>

## ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Deprezzamento per rimozione di sanitari, porte e sistemazione controsoffitto	-8.000,00
	<b>8.000,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

La quota NON è divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.600,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 53.100,00**

**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: **€ 5.310,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 47.790,00**

data 07/04/2023

il tecnico incaricato  
Arch. Alessandro Galluppi