

TRIBUNALE DI PIACENZA

ASTE
GIUDIZIARIE®
Sezione Fallimentare

ASTE
GIUDIZIARIE®

Concordato Preventivo ARDA HABITAT spa in liquidazione

nuovo concordato preventivo RG n. 1/2017

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

relazione per la stima degli immobili siti in:

- **Fiorenzuola,** lottizzazione La Roda
lottizzazione Molinetto
lottizzazione via Oberdan
via Saffi 4-6
via Sardegna 2-4
largo Alberoni 4
via Spinazzi
località Caselle
- **Cadeo,** via Emilia
- **Piacenza,** via Castello 35

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Delegato: Dott. Antonino Fazio
Commissario Giudiziale: Avv. Virgilio Sallorenzo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO 12 - FIORENZUOLA D'ARDA, IMMOBILE IN VIA SARDEGNA 2-4



individuazione catastale dei beni immobili oggetto di vendita

1.A si chiede l'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali, verificando anche la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nella trascrizione e le eventuali regolarizzazioni occorrenti; la specificazione se il vincolo nell'interesse della procedura riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto)

- Catasto fabbricati di Fiorenzuola d'Arda, fg. 15, part.77, sub 1, zona cens 1, cat. D/1, rendita 16.257,60 €, indirizzo via Sardegna n. 2 n. 4 piano S1-T-1-2, dati derivanti da variazione del classamento del 18/11/2009 protocollo n. PC027416 in atti dal 18/11/2009 variazione di classamento (n. 13336.1/2009), Annotazione: di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94), Notifica: effettuata il 21/01/2010 con prot. n. PC0226201/2009 del 30/11/09 in ditta a: ARDA HABITAT spa con sede in Fiorenzuola d'Arda, CF 01119380333, proprietà 1/1, DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/12/2001 protocollo n. 15953 Trascrizione in atti dal 06/02/2002 Repertorio n.: 41439 Rogante: ROCCA GIUSEPPE Sede: FIORENZUOLA D'ARDA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 190.1/2002). Ai confini: linea ferroviaria Milano Bologna, mapp 389, 390, 381, 390, 388, 384, 380, 386, 378, 361, 550 (cfr all n 7, 17, 18, 26-23)

attuali e precedenti proprietari

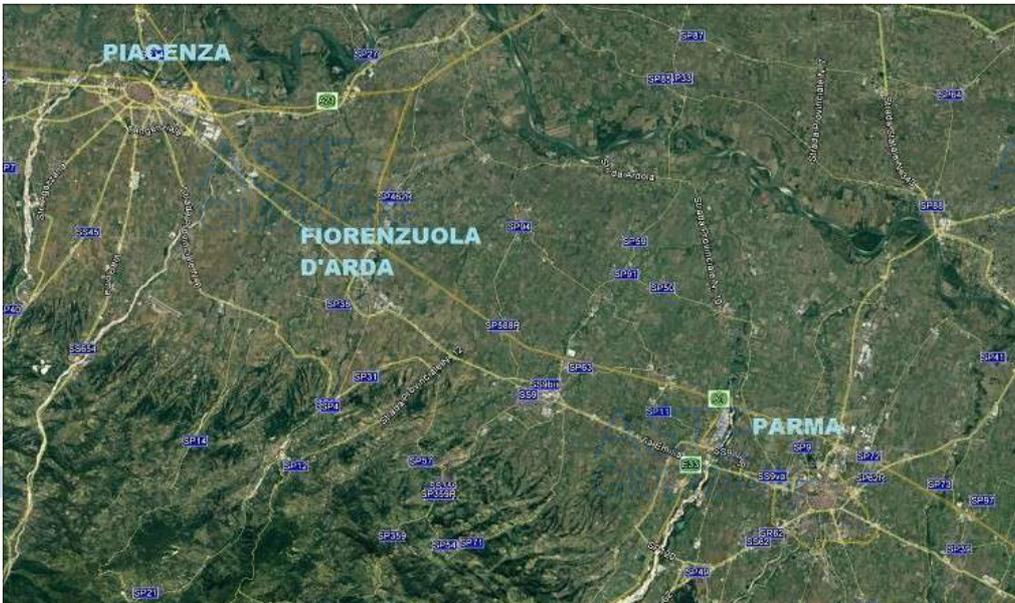
1.B si chiede l'indicazione degli estremi dell'atto di provenienza e la cronistoria dei passaggi di proprietà nel ventennio anteriore alla data di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

L'attuale proprietà ebbe ad acquistare la citata unità immobiliare con atto redatto dal dott. Giuseppe Rocca in data 24.12.2001 Rep. n° 41.439 racc. n° 14.746 registrato a Fiorenzuola d'Arda il 14.01.2002 al n° 34/serie 1-

descrizione dei beni

2. si chiede la sommaria descrizione del bene, comprensiva dello stato di conservazione

L'immobile è sito in Fiorenzuola d'Arda, cittadina posta sulla via Emilia fra Piacenza e Parma, con accesso da via Sardegna.



E' posto nell'immediata vicinanza del centro storico all'interno di un quartiere artigianale ad ovest della cittadina sviluppatasi fra il 1990 ed il 2000.



Il collegamento viario è buono: è infatti posta nelle immediate vicinanze del centro dell'abitato, della via Emilia, della tangenziale e del casello dell'Autostrada del sole



L'immobile è costituito da due corpi di fabbrica contigui che ospitano la sede di Indacoo. Il corpo mono piano realizzato con strutture prefabbricate in CAP ospita il magazzino; il secondo corpo in tradizionale si sviluppa su tre piani fuori terra ed uno seminterrato; Il terzo livello è stato realizzato con un ampliamento avvenuto in



un secondo momento in contemporanea alla formazione del blocco scala esterno con incorporato il vano ascensore a norma legge 13/89.



L'ampia area scoperta può essere utilizzata come magazzino all'aperto.



Si riporta una descrizione tecnica dell'immobile. fondazioni in C.A. interrante, protette da guaina e proteggi -guaina; strutture prefabbricate con travi e pilastri in c.a. / muri del p.i. e pilastri di spina in C.A.;



muri perimetrali in laterizio da cm 25-primo solaio in pannelli di calcestruzzo tipo "predalles" i restanti in latero cemento con travi e cornicioni in C.A; il sopralzo ed il nuovo vano scala/ascensore sono stati realizzati con struttura metallica;



Muri perimetrali in pannelli prefabbricati / in laterizio spess. 25 cm, sughero come isolante, controparte interna spess. 8 cm ; Finiture interne in pannelli prefabbricati tinteggiati;





bagni rivestiti con piastrelle in caolino / pareti in laterizio intonacate al civile e tinteggiate; bagno rivestito con piastrelle; Finiture esterne con tamponamenti in pannelli prefabbricati con finitura in calcestruzzo / parte intonacato al civile e tinteggiato parte rivestito con piastrelle in gres parte rivestito con pannelli il lamiera;



Francesco Chiappini, ingegnere in Piacenza

stima dei beni immobili del concordato preventivo "ARDA HABITAT spa in liquidazione" RG n. 1/2017

davanzali e contro-davanzali in alluminio; soglie in serizzo levigato e lucidato; lattoneria: lamiera preverniciata; Pavimentazione int.: pavimento in battuto di cemento / in tutti i locali sono stati posati delle piastrelle in granito gres;



Pavimentazione est.: le aree scoperte sono in parte pavimentate con autobloccanti in cls parte in battuto di cemento; Serramenti interni: porte tamburate e impiallacciate cieche e lisce;



Serramenti esterni: profilati di alluminio tamponati con vetro camera; Imp. di riscaldamento: autonomo a gas metano con sistema di distribuzione dell'aria parte canalizzato parte con ventilconvettori; Imp. Speciali: antincendio, allarme, raffrescamento.



stato di possesso del bene al momento del sopralluogo

3. si chiede la precisazione dello stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato (locazione, leasing, comodato o altro, verificando, in caso di provenienza successoria, l'eventuale esistenza di diritto di abitazione a favore del coniuge superstite ex art. 540 comma 2 c.c.), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente alla sentenza dichiarativa di fallimento e/o in data successiva; verificando data di registrazione, data di scadenza finale del contratto, data di scadenza per l'eventuale disdetta, data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, esistenza o meno di un compenso regolarmente pagato o non pagato;

Il capannone è vuoto e libero. Gli uffici sono arredati e non utilizzati, eccetto che per una stanza utilizzata da Indacoo.

condominio

4. si chiede l'attestazione circa l'esistenza di formalità, vincoli, oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell' acquirente (ad esempio spese relative all'anno in corso ed a quello precedente art. 63 disp. Att. c.c.), ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ed in particolare

- domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso) ed altre trascrizioni che non saranno cancellate col decreto di trasferimento;
- atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche o diritti di prelazione;
- il regime patrimoniale della famiglia ed l'esistenza di convenzioni matrimoniali, se il fallito è persona coniugata, allegando estratto di atto di matrimonio o certificato di stato libero o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e dell'eventuale trascrizione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione)

Non esiste condominio.



formalità, vincoli e oneri

5. si chiede l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati dalla procedura o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti, sequestri conservati vi ed altre trascrizioni pregiudizievoli), con indicazione del costo per la loro cancellazione

- pignoramento notificato dall'ufficiale giudiziario del Tribunale di Piacenza in data 18/04/2016 rep 1227, trascritto il 09/06/2016 ai nn. 7722/5906 a favore di Banca Nazionale del Lavoro, che colpisce le due autorimesse di cui al foglio 36, mapp 1650, sub 13 e 21

- ipoteca di 2.352.000 € a garanzia di finanziamento di 1.200.000 € , iscritta il 13.06.2002 ai nn. 7318/1293 a favore di Coopercredito spa Roma, giusta atto del Notaio Fiengo Mariarosa in data 12.06.2002 rep. 43307

- ipoteca di 3.306.000 € a garanzia di finanziamento di 2.000.000 € , iscritta il 17.02.2009 ai nn. 2511/400 a favore di Banca Nazionale del Lavoro, giusta atto del Notaio Rocca Giuseppe in data 16.02.2009 rep. 56649/23951

regolarità edilizia ed urbanistica del bene

6. si chiede la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente

Con colloquio con l'arch. Elena Trento presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fiorenzuola d'Arda del 22.06.2017 è stato evidenziato che l'edificazione è avvenuta in forza della Concessione edilizia n.121/1988 del 03/09/1988; la fine lavori è avvenuta in data 02/01/1990. L'ampliamento è avvenuto in forza del PDC n. 25/2007 del 13.02.2008 e successiva D.I.A. di variante prot. n. 6026 del 24/02/2010; la fine lavori è avvenuta in data 02/08/2010 prot. n. 22.503 del 06.08.2010. In pari dati e con analogo protocollo è stata deposita la richiesta di conformità edilizia e agibilità.

opere abusive, condoni e sanatorie

7. Si chiedono In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

Non si rilevano abusi.

giudizi di conformità

conformità edilizia – Riscontrata

conformità catastale - Riscontrata

conformità urbanistica – Riscontrata

conformità tecniche – I certificati di conformità degli impianti non sono stati forniti

corrispondenza atti catastali/atto giuridico – La conformità nei dati è verificata.

altri gravami

8. si chiede la verifica che i beni per cui si procede siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del fallito sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli

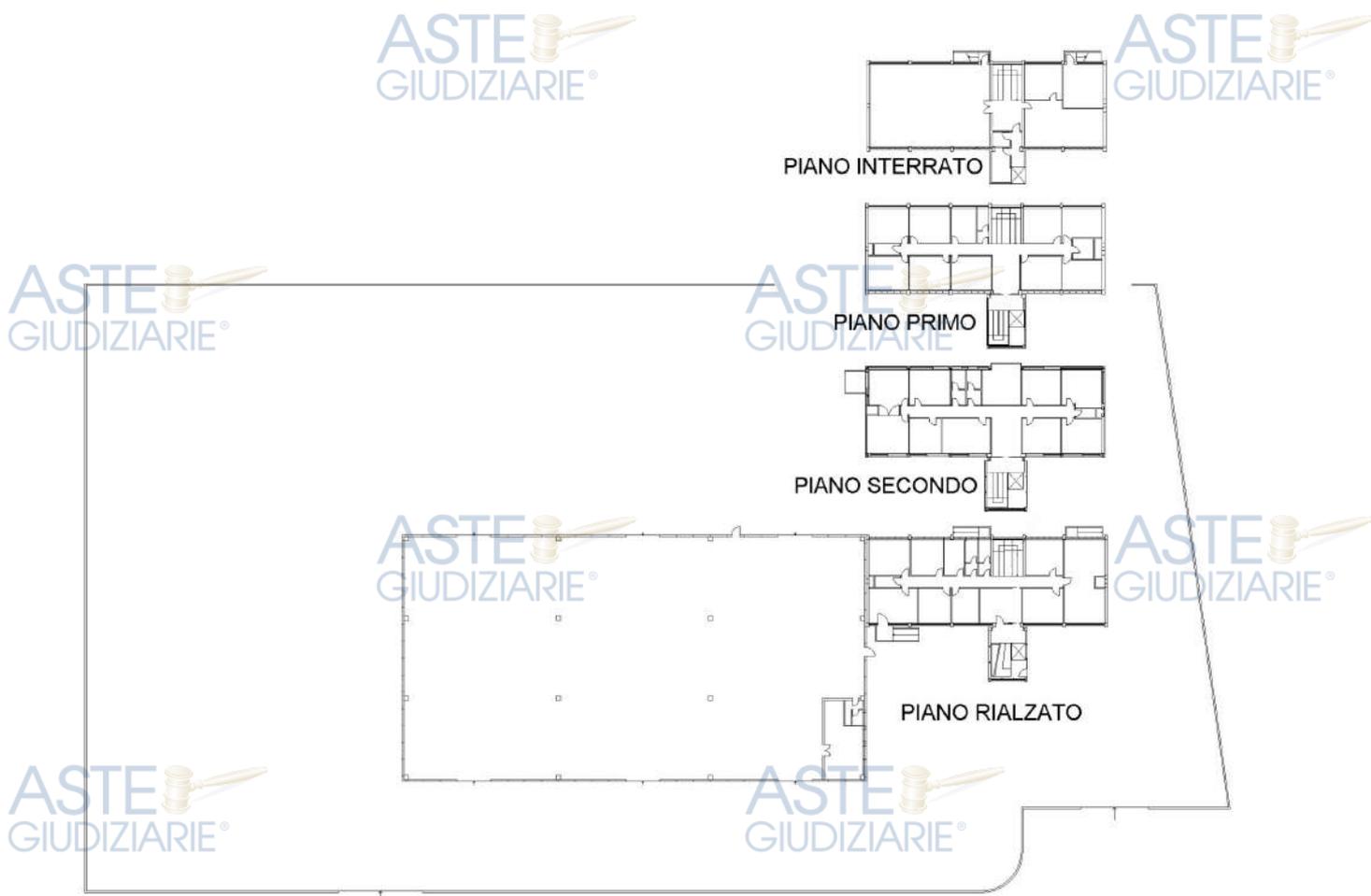
Non sono apparsi gravami in tal senso.

spese di gestione

9. si chiede l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene per cui si procede

Non esistono spese previste, deliberate o pregresse.

Consistenze



LOTTO 12 - Fiorenzuola d'Arda, via Sardegna 2-4, foglio 15, mappale 77, sub 1						
	lunghezza	larghezza	superficie	superficie totale	coefficiente	superficie commerciale
magazzino	54,80	29,20	1600,16	1600,16	100%	1.600,16
uffici S1	28,70	11,00	315,70			
	4,10	4,10	16,81	332,51	25%	83,13
uffici pT	28,70	11,00	315,70			
	4,10	4,10	16,81			
uffici 1°p	28,70	11,00	315,70			
	4,10	4,10	16,81			
uffici 2°p	28,70	11,00	315,70			
	4,10	4,10	16,81	997,53	100%	997,53
TOTALE			2.930,20	2.930,20		2.680,82

L'unità immobiliare ha una consistenza commerciale di 2.680 mq, divisa in 1600 mq relativi al capannone e 1.080 mq relativi agli uffici

valutazione del bene

10. si chiede la valutazione estimativa del valore di mercato del lotto o dei singoli lotti, eventualmente previo frazionamento da eseguire a cura dello stesso esperto stimatore, che si propongono di identificare per la vendita. Tale valutazione, ai sensi del nuovo art. 568 c.p.c., procederà dal calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro, e del valore complessivo; esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisandoli separatamente: 1) per gli oneri di regolarizzazione urbanistica; 2) per lo stato d'uso e di manutenzione; 3) per lo stato di possesso; 4) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo; 5) per le eventuali spese condominiali insolute; 6) per la riduzione del valore di mercato – riduzione che vorrà quantificare in una percentuale – in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita, ovvero di altre specifiche caratteristiche del compendio immobiliare

L'immobile è situato in un quartiere artigianale apprezzato nei pressi del centro, ben servito dal punto di vista della viabilità. E' in ottime condizioni. Il capannone è di dimensioni commerciali. Il palazzo uffici è ben finito e offre un'ottima immagine. E' evidente la sproporzione fra superficie normale ed eventualmente frazionabile del capannone e quella importante, inusuale e difficilmente frazionabile degli uffici.

Si stima un valore di 400 €/mq per il capannone, che porta ad un valore parziale di 640.000 €, e di 750 €/mq per gli uffici, che porta ad altro valore parziale di 810.000; il valore complessivo risulta pertanto di 1.450.000 €

Si stima pertanto che l'immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, abbia un valore di 1.450.000 €.

IVA

11. si chiede l'indicazione se il trasferimento dell'immobile al compratore comporti o meno il pagamento dell'IVA da parte dell'aggiudicatario, trattandosi o non trattandosi di bene strumentale all'esercizio dell'attività compiuta dal fallito

La cessione del bene da parte di società per azioni ad altro soggetto giuridico sarà soggetta ad IVA.

proprietà in quota: possibili alternative

12. si chiede un motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla possibilità di comoda divisibilità della quota spettante al debitore (formando, in tal caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio), ovvero su una alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise), ovvero sulla necessità di alienare l'intero bene

La proprietà del bene è di in liquidazione per 1/1.

opere urgenti da eseguire sul bene

13. si chiede l'indicazione delle eventuali opere da eseguire con urgenza sul bene, per ripristinare la funzionalità compromessa ovvero per evitare una compromissione della funzionalità stessa, ed il costo dei lavori

L'area non necessita di opere urgenti.

amministratore

14. si chiede il nominativo e recapito dell'Amministratore condominiale, qualora il bene oggetto di stima faccia parte di un edificio in condominio

Il bene non fa parte di condominio.

planimetrie e fotografie

15. si chiede l'allegazione o redazione di piante planimetriche per i fabbricati e di almeno 8 fotografie dei manufatti e delle aree (delle quali almeno 2 scatti dell'esterno e 2 scatti dell'interno)

La planimetria e le fotografie sono inserite nel testo.

CD-ROM e copie in formato pdf

16. la predisposizione, per ciascun lotto, di 2 cd-rom comprendenti ciascuno la relazione peritale così come sopra indicata e la documentazione (fotografie ed eventuali altri allegati) in formato pdf. Uno dei due cd-rom sarà consegnato al professionista delegato delle operazioni di vendita

Due CD-ROM ed una copia in formato pdf sono consegnati in Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Piacenza.

Valore di vendita giudiziaria

Come detto precedentemente, il bene in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ha un valore stimato di 1.450.000 €.

costi per l'ottenimento delle conformità di legge - Sono previsti

costi condominiali pregressi – Non sono stati rilevati.

Alla luce di tutto ciò si indica in euro 1.450.000 (euro un milione quattro cento cinquanta mila) il

valore di vendita giudiziaria del bene.