



TRIBUNALE DI PIACENZA

Sezione Fallimentare



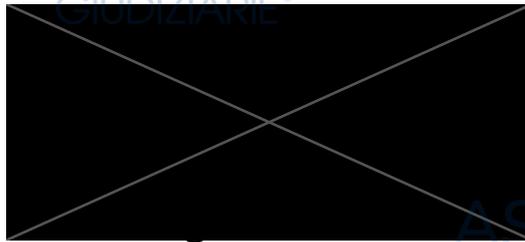
Concordato Preventivo ARDA HABITAT spa in liquidazione

nuovo concordato preventivo RG n. 1/2017

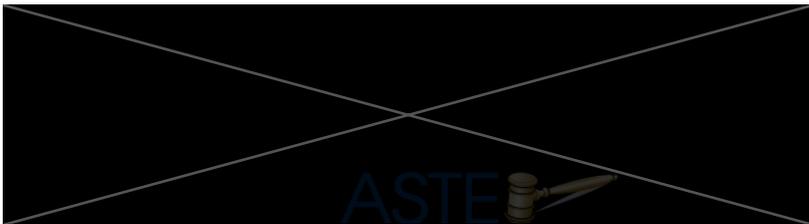


relazione per la stima degli immobili siti in:

- Fiorenzuola,



largo Alberoni 4



Giudice Delegato:

Dott. Antonino Fazio

Commissario Giudiziale: Avv. Virgilio Sallorenzo



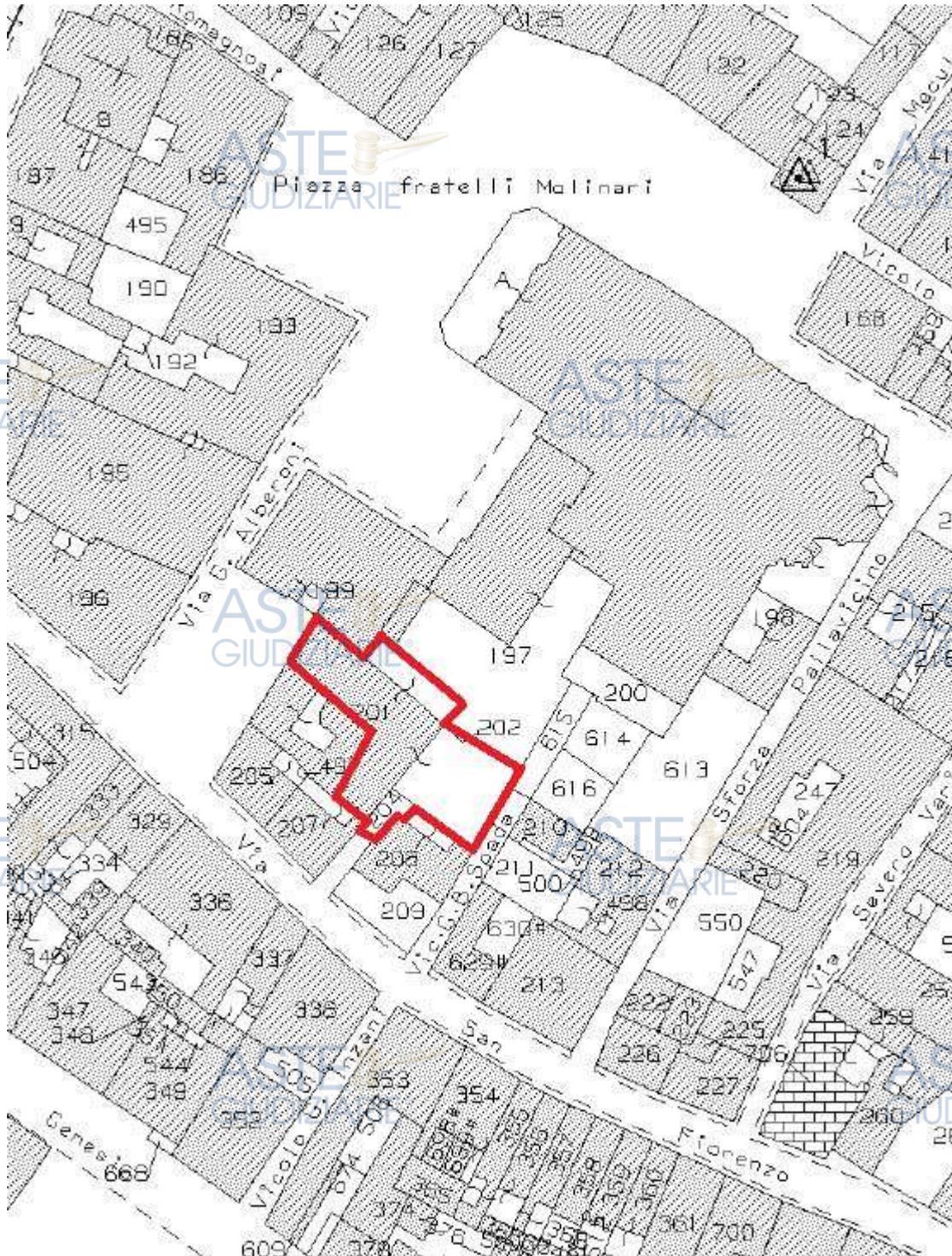
LOTTO 13 - FIORENZUOLA D'ARDA, IMMOBILE IN LARGO G. ALBERONI 4



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. 54, part. 201 sub 1 graffato a part. 204 sub 2, zona cens 1, cat. C/1, classe 8, consistenza 293 mq, rendita 6.325,25 €, indirizzo largo Alberoni Giulio n. 3 piano S1-T, dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94) (cfr all n 12, 24, 26-23)



in ditta a: ARDA HABITAT spa con sede in Fiorenzuola d'Arda, CF 01119380333, proprietà 1000/1000,

Ai confini: largo Alberoni, mapp 199, 197, 202, 615, vicolo spada, mapp 208, 207, 491

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 Notaio dott. Paolo

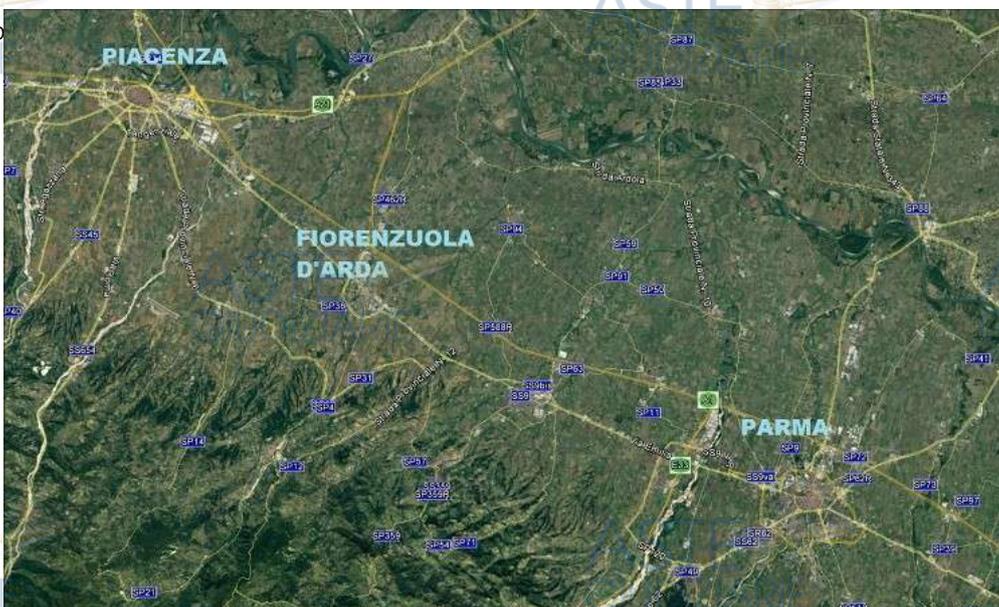
Ugolotti in data 27.11.1995 Rep. 34.223 racc. 1.931 a dalla

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

largo Albergo



L'unità immobiliare è ubicata in pieno centro storico, nelle immediate vicinanze del parcheggio di Piazzale Cavour affacciato su viale G. Matteotti, arteria principale di Fiorenzuola che collega la via Emilia sull'asse Piacenza-Parma.



A ribadire il felice posizionamento la il fatto che l'immobile che ospita la proprietà è praticamente confinante con la Collegiata di San Fiorenzo. Si tratta di un immobili presumibilmente risalente al 1800 sviluppato parte su tre livelli parte su quattro per probabili interventi di ampliamento effettuati nel 1900 ed un piano interrato con soffitti a volta in mattoni a vista. L'impalcato del piano terra del nostro locale è piano con travi in C.A. sotto sporgenti, esito di qualche intervenivo manutentivo di seguito riportato.



Esternamente il fabbricato è intonacato e tinteggiato, il manto di copertura in coppi con lattoneria in rame, i serramenti (finestre e portone) sono in legno oscurati con inferriate a piano terra, con l'eccezione della porta d'accesso alla nostra unità che monta un serramento in ferro. Lo stabile è suddiviso in nove unità: oltre la nostra destinata a ristorante sono presenti quattro abitazioni, un ufficio e due autorimesse.



Si riporta una descrizione tecnica dell'immobile: strutture verticali tradizionali in muratura di mattoni pieni in laterizio e copertura in coppi; pareti interne ed esterne intonacate e tinteggiate;



pavimentazione interna in piastrelle in ceramica, pavimentazione esterna dei cortiletti realizzate con masselli autobloccanti; porte interne in legno; finestre in legno massello con vetrocamera; impianto di riscaldamento autonomo a gas metano con ventilconvettori appoggiati al pavimento, mentre nei bagni e negli spogliatoi sono stati posati piastre radianti in acciaio verniciate; impianto di condizionamento con split al piano terreno e "pinguino" al piano interrato; impianto elettrico e sanitario sottotraccia.



Il ristorante è diviso in due sale al piano terreno ed una in taverna al piano interrato; cucina separata in due ambienti per ristorante e pizzeria; bagni per i clienti e per il personale separati; il cortiletto più piccolo è attualmente adibito a deposito, mentre il maggiore è pronto ad accogliere la clientela.

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;

Attualmente l'unità è locata al sig. Elio La Gorga dal 01.03.2006; l'importo annuale dell'affitto è di € 15.000,00 assoggettato ad aggiornamento annuale secondo tabelle ISTAT applicate nella misura del 75%. Il contratto prevede una durata della locazione di 6+6 anni; considerata la data di sottoscrizione, rimarrà in essere sino al 28.02.2018 (cfr all 87-90).

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

- ipoteca di 1.000.000 € a garanzia di mutuo di 500.000 € , iscritta il 13.06.1997 ai nn. 7158/713 a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza, giusta atto del Notaio Ugolotti Paola in data 03.06.1997 rep. 42883

- ipoteca giudiziale di 120.000 € in forza di decreto ingiuntivo di 78.055,06 € , emesso dal Tribunale di Piacenza in data 18.05.2016 rep 649, iscritta il 17.06.2016 ai nn. 8152/1041 a favore di

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

Il fabbricato è stato realizzato in data anteriore al 01.09.1967. Fu interessato da un intervento di recupero con

demolizione e ricostruzione in forza della concessione edilizia n° 114/80 del 21.07.1980 e successive per varianti alla predetta n° 82/81 del 11.06.1981, n° 118/80 del 19.10.1981, n° 26/82 del 17.03.1982, n° 109/82 del 24.11.1982 e n° 123/84 del 17.12.1984. I lavori ebbero inizio il 23.03.1981 e furono ultimati il 18.12.1984. Le unità furono dichiarati agibili il 18.12.1984 prot. n. 22.000.

L'unità in seguito è stata interessata da due richieste di concessione in sanatoria entrambe presentate il 28.02.1995 con prot. n. 4.608 e 4.609. Le concessioni furono rilasciate dal comune in data 25/01/1997 con provvedimenti n.26/1997 e 27/1997. In data 27.12.2005 prot. n. 30.788 il comune di Fiorenzuola d'Arda ha rilasciato il certificato di conformità edilizia n. 64/2005 autorizzando l'utilizzo a ristorante della nostra unità.

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. Esiste una piccola difformità nella forma del bancone all'ingresso, ma stante il fatto che esso può essere considerato arredamento, non si considera necessaria una

rettifica della planimetria catastale

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 13 - Fiorenzuola d'Arda, largo G. Alberoni 4, foglio 54, mappale 201, sub 16 graffato a mappale 204, sub 2						
	lunghezza	larghezza	superficie	superficie totale	coefficiente	superficie commerciale
ristorante pt	21,50	8,00	172,00			
cucina pt	9,30	6,30	58,59			
cucina pt	7,40	3,30	24,42			
cucina pt	2,90	0,70	2,03	257,04	100%	257,04
cortile	13,80	3,00	41,40			
cortile	12,00	12,00	144,00	185,40	10%	18,54
ristorante S1	7,90	11,60	91,64	91,64	100%	91,64
locale tecnico S1	3,40	4,10	13,94	13,94	25%	3,49
TOTALE			548,02	548,02		370,71

L'unità immobiliare ha una consistenza commerciale di 370 mq.

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 pieno centro storico. E' in buone condizioni. E' affittato ad uso pizzeria dal 2006 con un canone annuo di 25.000 € + adeguamento ISTAT dal 01.03.2006. La pizzeria gode di buona clientela e buon avviamento.

L'immobile può essere stimato in base al suo valore immobiliare ed anche in base al rendimento della locazione.

Il valore immobiliare si stima in 1.000 €/mq, che porta ad un valore di 370.000 €.

Considerando un rendimento del 5%, buono per un'attività commerciale, su un canone annuo lordo di 15.000 €, si viene a calcolare un valore di 300.000 €.

Si ritiene corretto valutare l'immobile calcolando una media aritmetica delle due valutazioni, che porta ad un valore di 335.000 €

Si stima pertanto che l'immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, abbia un valore di 335.000 €.



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 Arda Habitat spa 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.

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 335.000 €.

costi per l'ottenimento delle conformità di legge – Non sono previsti

Alla luce di tutto ciò si indica in euro 335.000 (euro tre cento trenta cinque mila) il valore di vendita giudiziaria del bene.