

**TRIBUNALE DI PIACENZA**

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
**Sezione Fallimentare**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Concordato Preventivo ARDA HABITAT spa in liquidazione**

nuovo concordato preventivo RG n. 1/2017

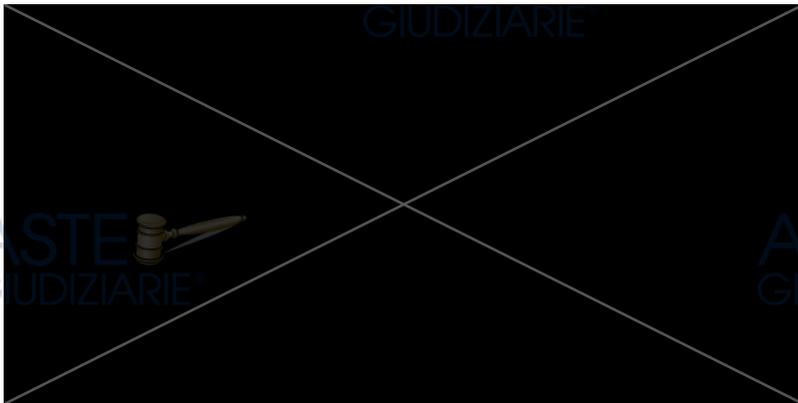
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**relazione per la stima degli immobili siti in:**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**- Cadeo, via Emilia**

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®

## **FIORENZUOLA D'ARDA, APPARTAMENTO IN CADEO, V EMILIA 55**



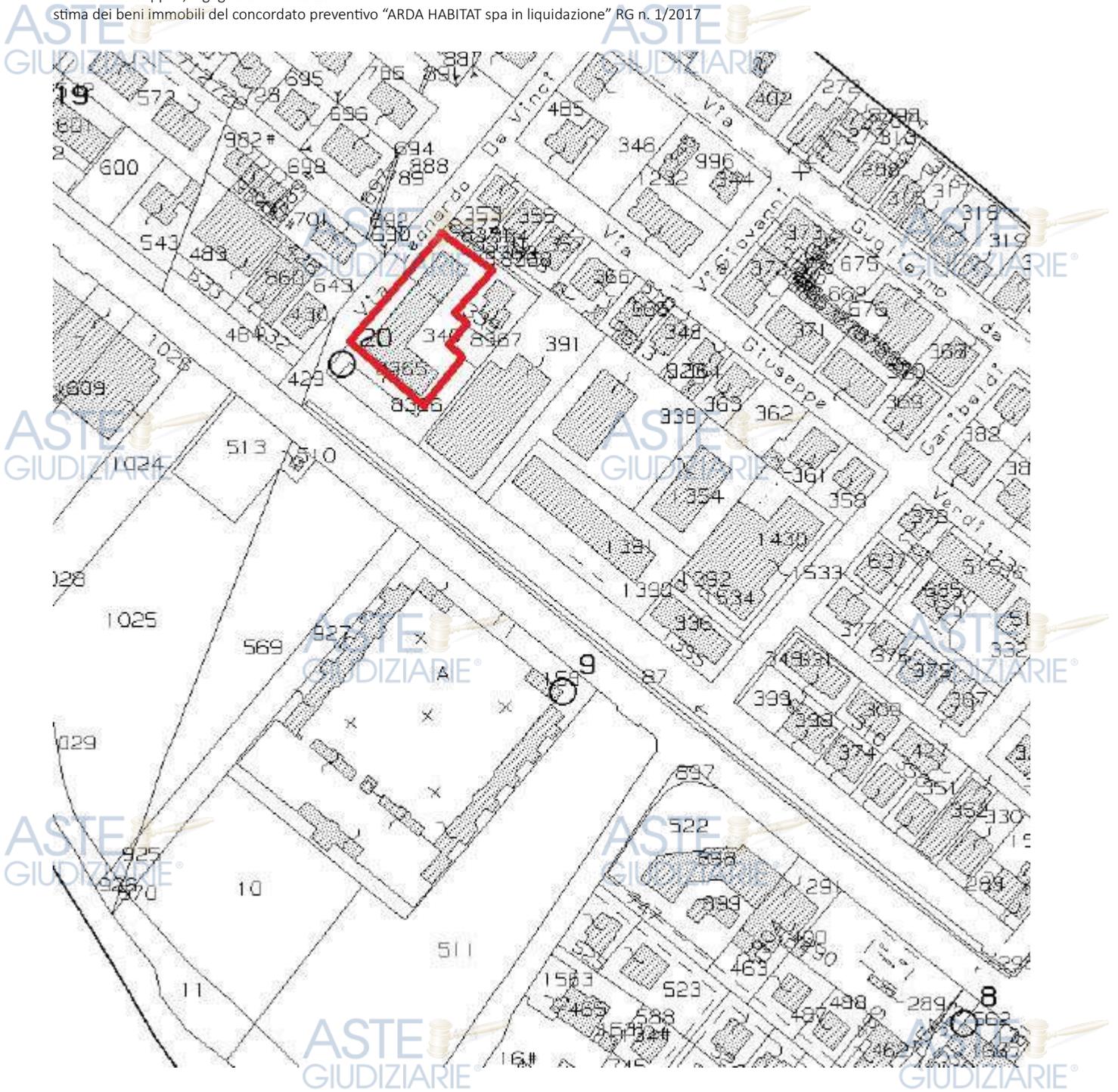
### **individuazione catastale dei beni immobili oggetto di vendita**

*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)*

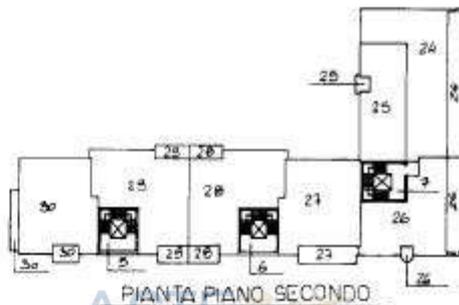
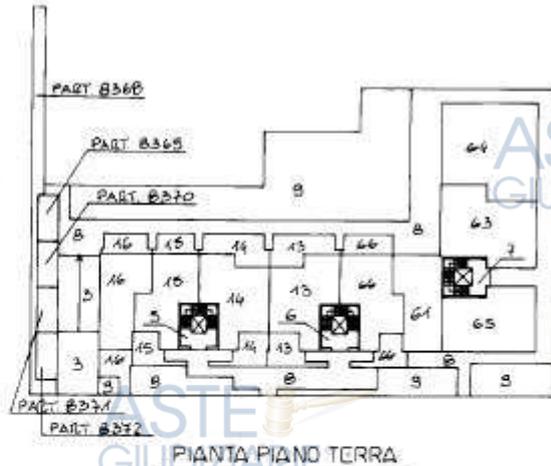
- Catasto fabbricati di Cadeo, fg. 27, part. 340 sub 31, cat. A/2, classe 5, consistenza 7 vani, rendita 542,28 €, indirizzo VIA EMILIA piano 3-S1, dati derivanti da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/07/2016 protocollo n. PC0050779 in atti dal 22/07/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 20249.1/2016), annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

- Catasto fabbricati di Cadeo, fg. 27, part. 340 sub 54, cat. C/6, classe 6, consistenza 17 mq, rendita 84,29 €, indirizzo VIA EMILIA piano S1, dati derivanti da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/07/2016 protocollo n. PC0050802 in atti dal 22/07/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 20272.1/2016), annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

- Catasto fabbricati di Cadeo, fg. 27, part. 8370, cat. C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 28,87 €, indirizzo VIA EMILIA piano T, dati derivanti da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/07/2016 protocollo n. PC0050810 in atti dal 22/07/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 20280.1/2016), annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94) (cfr all n 6, 14-16, 26-23)



In ditta a: ARDA HABITAT spa con sede in Fiorenzuola d'Arda, CF 01119380333, proprietà 1000/1000, Ai confini: via Leonardo da Vinci, mapp 8365, 8366, 8967,339. La documentazione catastale presenta una perfetta corrispondenza con la consistenza delle unità. La cooperativa è proprietaria inoltre di un'area urbana individuata con il mappale 391 sub 4 di mq 178. Nella perizia questa non viene considerata in quanto trattasi nella sostanza di un "bene comune non censibile" in uso a tutte le unità che compongono il condominio.



attuali e precedenti proprietari

Francesco Chiappini, ingegnere in Piacenza

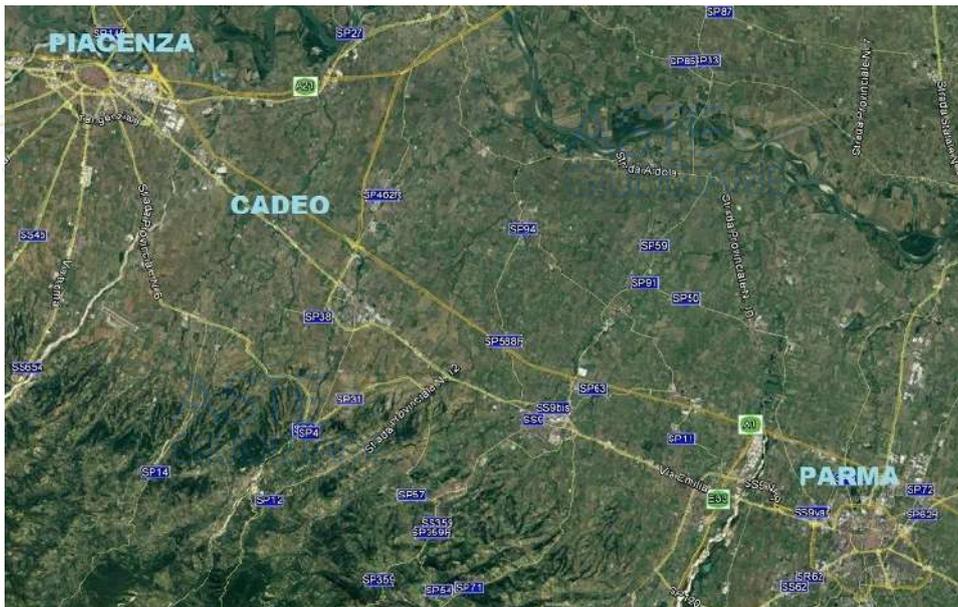
stima dei beni immobili del concordato preventivo "ARDA HABITAT spa in liquidazione" RG n. 1/2017

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 le citate unità immobiliari con atto redatto dal dott. Manfredo Ferrerio in data 28.06.2002 Rep. n° 72930 Rac. n° 9195 da Pasquali Lidia e Edilpiccola di Renato Monza srl.

## descrizione dei beni

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



L'immobile è sito in Roveleto di Cadeo, paese posto sulla via Emilia fra Piacenza e Parma. Ha un buon collegamento viario trovandosi a 10 minuti dal casello autostradale dell'A1 e A21 di Piacenza e Fiorenzuola d'Arda.



L'unità immobiliare è ubicata in centro paese con ingresso dal controviale sulla via Emilia all'angolo con via Leonardo da Vinci, nelle immediate vicinanze del cimitero.



L'edificio, con sviluppo in pianta a "L", conta complessivamente 25 alloggi su 3 vani scala, quattro livelli fuori terra ed uno interrato destinato a box e cantine. Comuni a tutte le unità risultano la rampa e la corsia carraia e l'area scoperta al piano terreno. Il piano terra prospiciente la via Emilia è destinato ad attività commerciali.

L'appartamento deve essere finito. L'ingresso è in soggiorno, in cui è prevista, ma non realizzata, una scala che porta al sottotetto posto al piano superiore. In fondo a destra la cucina, mentre sul fondo una porta dà accesso ad un corridoio che disimpegna tre camere da letto e due bagni. Un balcone è comune ai due bagni mentre un ampio terrazzo a L circonda l'appartamento su due lati.



Il deposito occasionale sovrastante ha il soffitto mansardato ed ha un'altezza media di circa 1,70 m. Mancano pavimenti, rivestimenti, porte interne, sanitari.



Si riporta una descrizione tecnica dell'immobile. fondazioni in C.A. interrato, protette da guaina e proteggi-guaina; muri del piano interrato e pilastri di spina in C.A.; primo solaio in pannelli di calcestruzzo tipo "predalles", i restanti in latero cemento con travi e cornicioni in C.A; muri perimetrali in laterizio spess. 25 cm, coibentazione in sughero, contro-parete interna spess. 8 cm; pareti interne in laterizio intonacate al civile;



bagno mancante di rivestimento e sanitari; cantina ed autorimessa con pareti realizzati in blocchi di cls stuccate alla cappuccina; muri in c.a. ripuliti e rasati. Finiture esterne: intonacate al civile e tinteggiate;

davanzali, contro davanzali e soglie in serizzo levigato e lucidato; parapetti balconi in ferro verniciato; lattoneria in lamiera preverniciata; pavimentazione interna in piastrelle di ceramica monocottura in tutti i locali, per cantina ed autorimessa battuto di cemento; scale, pianerottoli e atri di ingresso; pavimentati in lastre di serizzo levigato e lucidato sia per pedata che per alzata; pavimentazione esterna sono in battuto di cemento; balconi pavimentati in gres monocottura antigelivo, serramenti interni con porte tamburate e impiallacciate cieche e lisce; Serramenti esterni realizzati con profilati di alluminio tamponati con vetro semplice nelle parti comuni ed attività commerciali, il legno verniciato con vetro camera ed oscuramento con avvolgibili in PVC; impianto di riscaldamento autonomo a gas metano con sistema di distribuzione ad acqua con caloriferi in ghisa; impianto elettrico sottotraccia completo

### **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;

L'immobile è libero.

### **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

- quota n. 9 di 262.500 € a garanzia di 175000 €, di ipoteca frazionata di originari 2.775.000 € a garanzia di mutuo fondiario di originari 1.850.000 € iscritta il 05,05,2004 ai nn. 6903/1334 a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza, giusta atto del Notaio Giuseppe Rocca in data 28,04,2004 rep. 46389/17455.

### **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

L'edificio è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire n. 31/03 del 25.06.2003 e successive varianti di cui Alle DIA prot. n. 9.164 del 29.11.2005 e prot. n. 3.595 del 03.04.2006. I lavori ebbero inizio il 24.11.2003 e furono ultimati il 14.04.2006. Tutte le unità abitative con eccezione della nostra furono dichiarati agibili con provvedimento n. 31.03 del 26.10.2006 e del 15.06.2007. L conformità non ha interessato il sub 31 in quanto non sono state realizzate parte delle opere di finitura: pavimenti, serramenti interni, posa sanitari e corpi scaldanti, tinteggiatura e zoccolatura, ecc.



## 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 – Gli impianti non sono ancora stati completati

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.



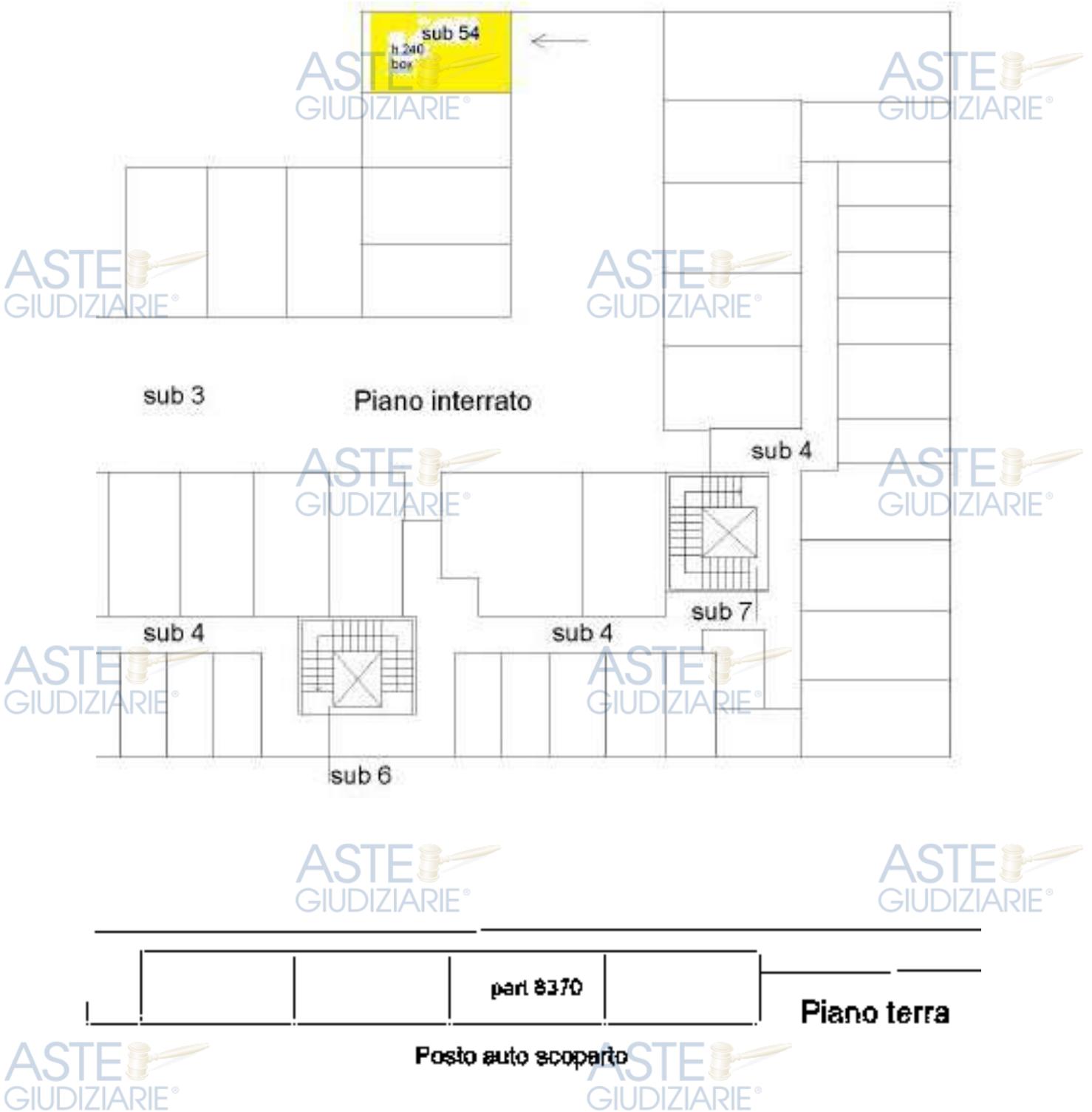
## spese di gestione

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.

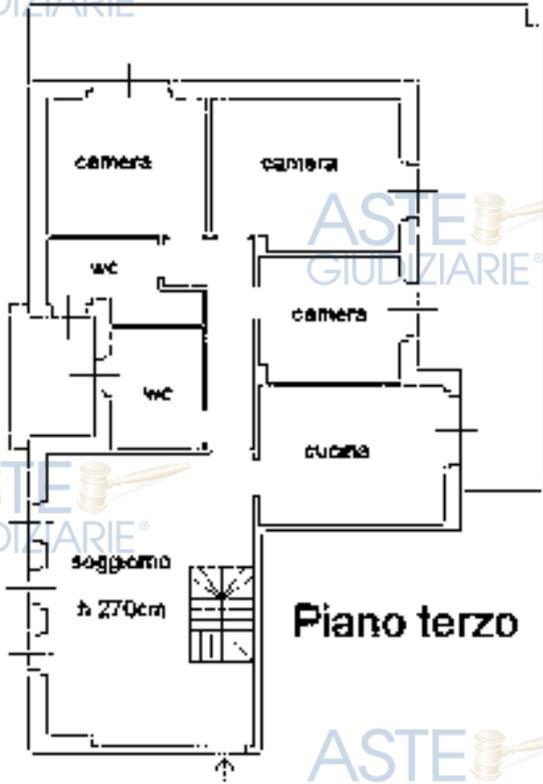


Consistenze

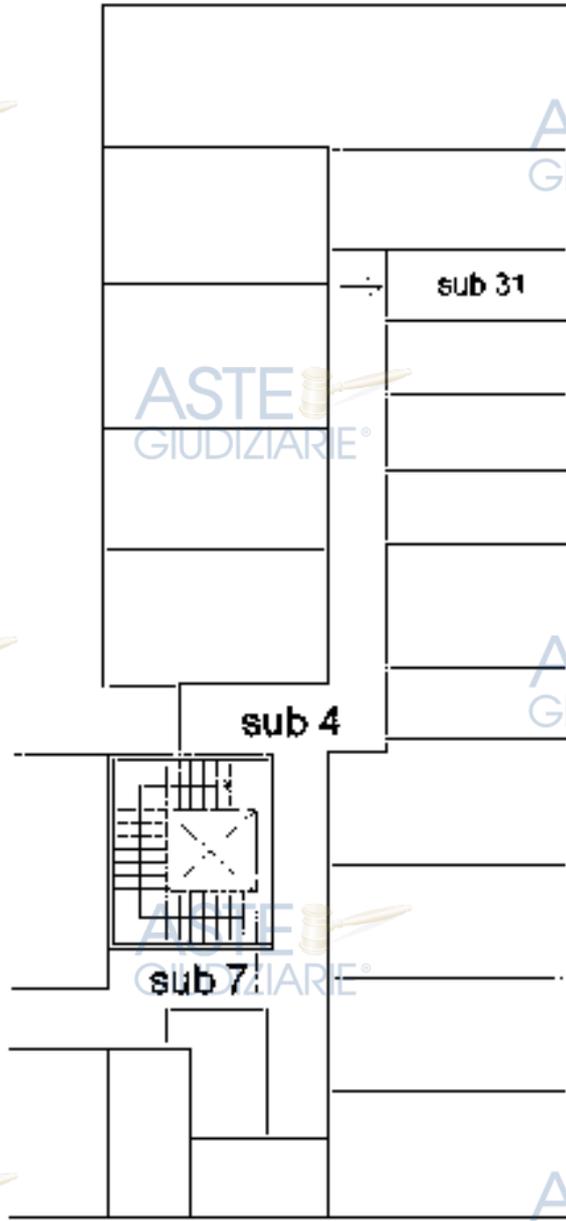


ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

LOTTO 14 - Cadeo, Fraz. Roveleto, via Emilia, foglio 27, mappale 340, sub 31 e 54, mapp 8370						
	lunghezza	larghezza	superficie	superficie totale	coefficiente	superficie commerciale
appartamento	5,30	5,30	28,09			
appartamento	9,90	2,20	21,78			
appartamento	8,40	1,50	12,60			
appartamento	7,50	1,20	9,00			
appartamento	8,90	6,70	59,63	131,10	100%	131,10
balcone	2,00	3,00	6,00			
balcone	8,90	1,80	16,02			
balcone	2,90	1,00	2,90	24,92	30%	7,48
balcone	2,90	7,20	20,88			
balcone	2,00	2,90	5,80	26,68	10%	2,67
deposito occas	10,90	12,20	132,98			
deposito occas	5,30	5,10	27,03	160,01	25%	40,00
cantina	4,20	1,70	7,14	7,14	25%	1,79
autorimessa	5,60	3,00	16,80			
posto auto	2,40	5,20	12,48			
TOTALE			379,13	349,85		183,03

L'unità immobiliare ha una consistenza commerciale di 183 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 una buona posizione nei pressi del centro. E' situato all'ultimo piano, è dotato di balconi, autorimessa, posto auto esterno e cantina. E' mancante delle finiture, che si valuta abbiano un costo di 25.000 €. Il valore di mercato di un appartamento simile, finito, con le garanzie di legge è di 1.250 €/mq, ovvero l'appartamento varrebbe 228.750 €. Da aggiungere il valore dell'autorimessa e del posto auto per un totale di 13.000 € e da detrarre il costo delle finiture mancanti pari a 25.000 €. Riduzione del valore di mercato 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 pari al 20%

Si stima pertanto che l'area nello stato di fatto e di diritto in cui si trova abbia un valore di 173.400 €, arrotondati a 173.500 € per semplicità.

## 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; nel caso di cessione a privato potrebbe essere possibile l'opzione di compravendita in esenzione IVA e soggezione a pagamento di tassa di registro.

## 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 173.500 €

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

**Alla luce di tutto ciò si indica in euro 173.500 (euro cento settanta tre mila cinque cento) il valore di vendita giudiziaria del bene.**