

TRIBUNALE DI PIACENZA

ASTE
GIUDIZIARIE®
Sezione Fallimentare

ASTE
GIUDIZIARIE®

Concordato Preventivo ARDA HABITAT spa in liquidazione nuovo concordato preventivo RG n. 1/2017

relazione per la stima degli immobili siti in:

- Fiorenzuola, lottizzazione La Roda

[REDACTED]

lottizzazione via Oberdan

[REDACTED]

[REDACTED]

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

Incarico

Il Giudice Delegato Dott. Antonino Fazio il giorno 14 giugno 2017 mi ha nominato "esperto" per la stima degli immobili di compendio alla procedura conferendomi l'incarico di redigere la presente relazione (cfr all n 1-5).

esame preliminare

si chiede di esaminare gli atti e la documentazione ipocatastale o la relazione notarile sostitutiva, verificando la presenza dell'estratto di catasto, nonché dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili oggetto di stima nel ventennio anteriore alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento. In caso di mancanza od inidoneità di tale documentazione, sospendere immediatamente le operazioni e segnalare al Giudice la situazione

Il CTU ha esaminato la documentazione disponibile agli atti, ed ha constatato la presenza delle sole visure ipocatastali e di una stima di parte giurata il 22.12.2016.

divisione in lotti

Al fine di facilitare la vendita dei beni, il CTU divide la massa dei beni in distinti lotti.

DESCRIZIONE COMUNE AI LOTTI – FIORENZUOLA D'ARDA,

LOTTIZZAZIONE LA RODA, LOTTI EDIFICABILI



I beni sono posti a Fiorenzuola d'Arda, cittadina sulla via Emilia fra Piacenza e Parma.



I lotti fanno parte della lottizzazione "La Roda"



I lotti sono accostati e divisi in due parti: quelli numerati da 581 a 585 a ovest, mentre i lotti 611, 604 e 603 a est (cfr all n 9).



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;

I terreni di cui ai lotti da 1 a 8 furono acquistati da Arda Habitat s.p.a. in parte con atto redatto dal dottor GIUSEPPE ROCCA in data 12.10.2000 rep. n° 38.779 Rac. n° 13.422 da COOPERATIVA COSTRUZIONI EDILI DELLA VAL D'ARDA Società Cooperativa a Responsabilità limitata ed in parte con atto redatto dal dottor GIUSEPPE ROCCA in data 29.12.2002 rep. n° 43.626 Rac. n° 15.924 da EDILMASTER DI MALVEZZI dott. ANTONIO E C. S.N.C., UNICAR di Pellacani Bruno e C. s.n.c. e S.A.F. s.r.l.

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;

I lotti sono liberi.

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

- Ipoteca volontaria di euro 3.000.000,00 a garanzia di apertura di credito di euro 2.000.000,00 iscritta il 27.04.2005 ai nn. 6769/1648, a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza, giusto atto del Notaio Giuseppe Rocca in data 19.04.2005 rep 48455/18616 su tutti gli 8 mappali.

- Ipoteca volontaria di euro 2.004.000,00 a garanzia di mutuo edilizio di euro 1.336.000,00 iscritta il 29.07.2011 ai nn. 11199/2050, a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza, giusto atto del Notaio Giuseppe Rocca in data 27.07.2011 rep 61294/26908 sui mappali 584 e 585.

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 il Piano Particolareggiato fu approvato con delibera del C.C. 81 del 17.12.2001. In data 01.10.2002 con provvedimento n. 98/2002 l'Amministrazione comunale di Fiorenzuola d'Arda, nel rispetto della convenzione redatta dal dott. Massimo Gambardella il 06.05.2002 rep. 685 ha autorizzato le opere di urbanizzazione. I lavori ebbero inizio il 25.02.2003. Con successivi provvedimenti sono state autorizzate modifiche al progetto originario come previsto nelle varianti progettuali autorizzate con

delibera C.C. n. 28 del 11.04.2006 e n. 24 del 29.06.2007. Le opere sono state collaudate il 14.12.2007 con verbale del 01.02.2008. Le aree urbanizzate e le opere di urbanizzazione sono state cedute al Comune di Fiorenzuola d'Arda con atto Notaio rocca il 11.03.2008.

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 – non ricorre, non essendo il lotto ancora edificato.

conformità catastale - Conforme

conformità urbanistica – Conforme

conformità tecniche – non ricorre, non essendo i lotti ancora edificati.

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.

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 improbabile 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

Non ricorre.

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

Il lotto 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.

LOTTO 6 - FIORENZUOLA D'ARDA, LOTTIZZAZIONE LA RODA, LOTTO EDIFICABILE

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 terreni di Fiorenzuola d'Arda, fg. 40, part. 603, qualità semin. irrig., classe 2, superficie 00.09.89, deduz A3; C41, reddito dominicale euro 8,33, reddito agrario euro 10,47

in ditta a: ARDA HABITAT spa con sede in Fiorenzuola d'Arda, CF 01119380333, proprietà 1/1.

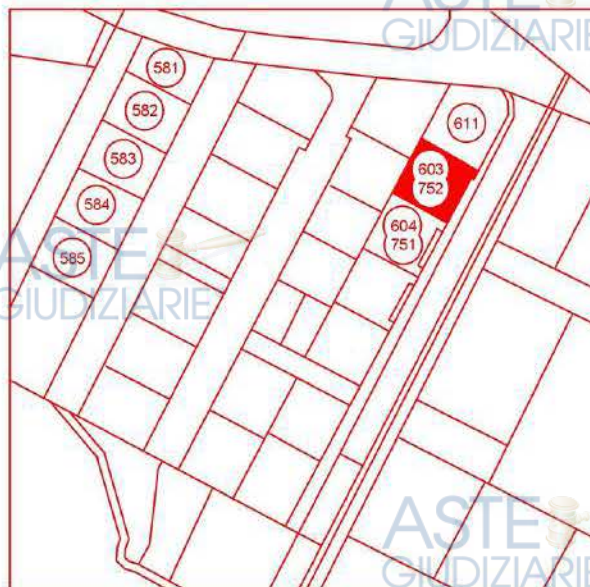
Dati derivanti da: frazionamento del 20.12.2002 protocollo n. 144433 in atti dal 20.12.2002 /n. 5763.1/2000); annotazione: sr; voltura d'ufficio del 29/12/2002 protocollo n. PC 0042033 in atti dal 19/05/2005; registrazione: recupero ditta da mod unico 748/03 - DOM n 35940/05 (n. 5396.1/2005) (cfr all xx).

- Catasto terreni di Fiorenzuola d'Arda, fg. 40, part. 752, qualità semin. irrig., classe 2, superficie 00.00.55, deduz A3; C41, reddito dominicale euro 0,46, reddito agrario euro 0,58

in ditta a: ARDA HABITAT spa con sede in Fiorenzuola d'Arda, CF 01119380333, proprietà 1/1.

Dati derivanti da: frazionamento del 28.12.2006 protocollo n. 126894 in atti dal 28.12.2006 /n. 126894.1/2006); voltura d'ufficio del 11/03/2008 protocollo n. PC 0106062 in atti dal 18/05/2011; registrazione: rettifica intestazione domanda prot 102006/2011 (n. 2855.1/2011) (cfr all n 9, 26-23).

Ai confini: mapp 850, 772, 604, 746, 611



descrizione dei beni

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

Il lotto è sito in Fiorenzuola d'Arda, cittadina posta sulla via Emilia fra Piacenza e Parma.

E' un lotto di terreno edificabile all'interno del comparto urbanistico denominato "la Roda sub B", individuato con la sigla B5, posto all'interno di nuovo comparto urbanistico in buona parte edificato. Le opere di urbanizzazione sono state realizzate e già trasferite all'Amministrazione comunale. Per ciascun lotto è ipotizzabile l'inserimento di una palazzina a due piani per complessivi quattro alloggi. S.U. mq. 486,52; V. mc. 1.474,30

Consistenze

	lunghezza	larghezza	superficie	superficie totale	coefficiente	superficie commerciale
Mapp 603			989,00	989,00	100%	989,00
Mapp 752			55,00	55,00	100%	55,00
						1044,00

Il lotto ha una consistenza commerciale di 1.044 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

Il lotto di terreno è situato in una posizione appetibile e può essere acquistato singolarmente o abbinato ad altri lotti confinanti; purtroppo in questo momento le iniziative immobiliari languono, ma, essendo il lotto di dimensioni limitate, si giudica probabile la vendita. I 5 lotti con mappale da 581 a 585 sono in posizione più centrale e sono valutati leggermente di più di quelli indicati con i mappali 603, 604 e 611, che sono in confine con la zona artigianale. Si stima in 125 €/mq il valore di mercato del lotto, e pertanto il lotto di 1.044 mq avrà un valore di 130.500 €.

Si stima pertanto che il lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova abbia un valore di 130.500 €

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 130.500 €.

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

costi condominiali pregressi – Non sono stati rilevati.

Alla luce di tutto ciò si indica in euro 130.500 (euro cento trenta mila cinque cento) il valore di vendita giudiziaria del bene.



LOTTO 7 - FIORENZUOLA D'ARDA, LOTTIZZAZIONE LA RODA, LOTTO EDIFICABILE

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 terreni di Fiorenzuola d'Arda, fg. 40, part. 604, qualità semin. irrig., classe 2, superficie 00.09.76, deduz A3; C41, reddito dominicale euro 8,22, reddito agrario euro 10,33

in ditta a: ARDA HABITAT spa con sede in Fiorenzuola d'Arda, CF 01119380333, proprietà 1/1.

Dati derivanti da: frazionamento del 20.12.2002 protocollo n. 144433 in atti dal 20.12.2002 /n. 5763.1/2000); annotazione: sr; voltura d'ufficio del 29/12/2002 protocollo n. PC 0042033 in atti dal 19/05/2005; registrazione: recupero ditta da mod unico 748/03 - DOM n 35940/05 (n. 5396.1/2005) (cfr all xx).

- Catasto terreni di Fiorenzuola d'Arda, fg. 40, part. 751, qualità semin. irrig., classe 2, superficie 00.00.55, deduz A3; C41, reddito dominicale euro 0,46, reddito agrario euro 0,58

in ditta a: ARDA HABITAT spa con sede in Fiorenzuola d'Arda, CF 01119380333, proprietà 1/1.

Dati derivanti da: frazionamento del 28.12.2006 protocollo n. 126894 in atti dal 28.12.2006 /n. 126894.1/2006); voltura d'ufficio del 11/03/2008 protocollo n. PC 0106062 in atti dal 18/05/2011; registrazione: rettifica intestazione domanda prot 102006/2011 (n. 2855.1/2011) (cfr all n 9, 26-23).

Ai confini: mapp 785, 772, 603, 746, 605



descrizione dei beni

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

Il lotto è sito in Fiorenzuola d'Arda, cittadina posta sulla via Emilia fra Piacenza e Parma.

E' un lotto di terreno edificabile all'interno del comparto urbanistico denominato "la Roda sub B", individuato con la sigla B4, posto all'interno di nuovo comparto urbanistico in buona parte edificato. Le opere di urbanizzazione sono state realizzate e già trasferite all'Amministrazione comunale. Per ciascun lotto è ipotizzabile l'inserimento di una palazzina a due piani per complessivi quattro alloggi. S.U. mq. 480,12; V. mc. 1.454,92

Consistenze

	lunghezza	larghezza	superficie	superficie totale	coefficiente	superficie commerciale
Mapp 604			976,00	976,00	100%	976,00
Mapp 751			55,00	55,00	100%	55,00
						1031,00

Il lotto ha una consistenza commerciale di 1.031 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

Il lotto di terreno è situato in una posizione appetibile e può essere acquistato singolarmente o abbinato ad altri lotti confinanti; purtroppo in questo momento le iniziative immobiliari languono, ma, essendo il lotto di dimensioni limitate, si giudica probabile la vendita. I 5 lotti con mappale da 581 a 585 sono in posizione più centrale e sono valutati leggermente di più di quelli indicati con i mappali 603, 604 e 611, che sono in confine con la zona artigianale. Si stima in 125 €/mq il valore di mercato del lotto, e pertanto il lotto di 1.031 mq avrà un valore di 128.875 €.

Si stima pertanto che il lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova abbia un valore di 128.875 €, arrotondati a 129.000 € per semplicità.



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 129.000 €.

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

costi condominiali pregressi - Non sono stati rilevati.

Alla luce di tutto ciò si indica in euro 129.000 (euro cento venti nove mila) il valore di vendita giudiziaria del bene.



LOTTO 8 - FIORENZUOLA D'ARDA, LOTTIZZAZIONE LA RODA, LOTTO EDIFICABILE

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 proprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto)

Catasto terreni di Fiorenzuola d'Arda, fg. 40, part. 611, qualità semin. irrig., classe 2, superficie 00.12.92, deduz A3; C41, reddito dominicale euro 10,88 reddito agrario euro 13,68

in ditta a: ARDA HABITAT spa con sede in Fiorenzuola d'Arda, CF 01119380333, proprietà 1/1.

Dati derivanti da: frazionamento del 20.12.2002 protocollo n. 144433 in atti dal 20.12.2002 /n. 5763.1/2000); annotazione: sr; voltura d'ufficio del 29/12/2002 protocollo n. PC 0042033 in atti dal 19/05/2005; registrazione: recupero ditta da mod unico 748/03 - DOM n 35940/05 (n. 5396.1/2005) (cfr all n 9, 26-23). Ai confini: via Kennedy, mapp 746, 603, 850



descrizione dei beni

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

Il lotto è sito in Fiorenzuola d'Arda, cittadina posta sulla via Emilia fra Piacenza e Parma.

È un lotto di terreno edificabile all'interno del comparto urbanistico denominato "la Roda sub B", individuato con la sigla B21, posto all'interno di nuovo comparto urbanistico in buona parte edificato. Le opere di urbanizzazione sono state realizzate e già trasferite all'Amministrazione comunale. Per ciascun lotto è

ipotizzabile l'inserimento di una palazzina a due piani per complessivi quattro alloggi. S.U. mq. 635,57; V. mc. 1.952,98

Consistenze

lotto	lunghezza	larghezza	superficie	superficie totale	coefficiente	superficie commerciale
			1292,00	1292,00	100%	1292,00
						1292,00

Il lotto ha una consistenza commerciale di 1.292 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

Il lotto di terreno è situato in una posizione appetibile e può essere acquistato singolarmente o abbinato ad altri lotti confinanti; purtroppo in questo momento le iniziative immobiliari languono, ma, essendo il lotto di dimensioni limitate, si giudica probabile la vendita. I 5 lotti con mappale da 581 a 585 sono in posizione più centrale e sono valutati leggermente di più di quelli indicati con i mappali 603, 604 e 611, che sono in confine con la zona artigianale. Si stima in 125 €/mq il valore di mercato del lotto, e pertanto il lotto di 1.292 mq avrà un valore di 161.500 €.

Si stima pertanto che il lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova abbia un valore di 161.500 €

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 161.500 €.

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

costi condominiali pregressi - Non sono stati rilevati.

Alla luce di tutto ciò si indica in euro 161.500 (euro cento sessantuno mila cinque cento) il valore di vendita giudiziaria del bene.

LOTTO 10 - FIORENZUOLA D'ARDA, LOTTIZZAZIONE OBERDAN, AREA

EDIFICABILE



individuazione catastale dei beni immobili oggetto di vendita

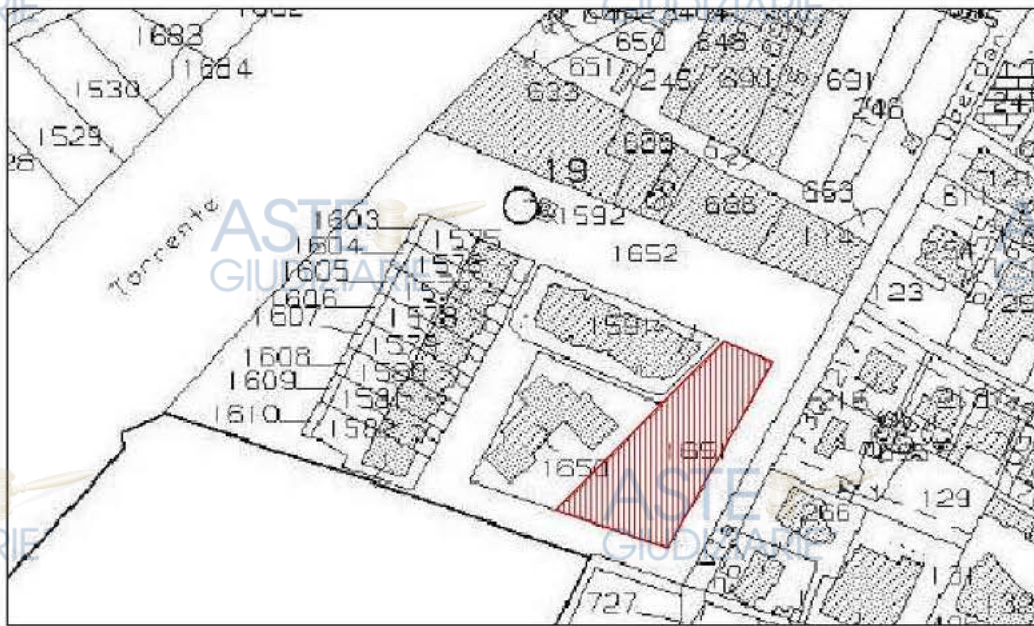
1.A si chiede l'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali, verificando anche la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nella trascrizione e le eventuali regolarizzazioni occorrenti; la specificazione se il vincolo nell'interesse della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

- Catasto terreni di Fiorenzuola d'Arda, fg. 38, part. 1651, ente urbano, superficie 00.14.63, dati derivanti da tipo mappale del 16/09/2009 protocollo n. PC0166558 in atti dal 16/09/2009 presentato il 16/09/2009 (n. 166558.1/2009)

- Catasto fabbricati di Fiorenzuola d'Arda, fg. 38, part. 1651, sub 1, categoria area urbana, consistenza 1463 mq, indirizzo via Saffi Aurelio piano T, dati derivanti da variazione del 17/08/2015 protocollo n. PC0055086 in atti dal 17/08/2015 bonifica identificativo catastale (n 20160.1/2015), annotazione: di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 38 pla 1651 sub per allineamento mappe

in ditta a: ARDA HABITAT spa con sede in Fiorenzuola d'Arda, CF 01119380333, proprietà 1/1.

Ai confini: mapp 1652, 1650. (cfr all n 8, 26-23)



attuali e precedenti proprietari

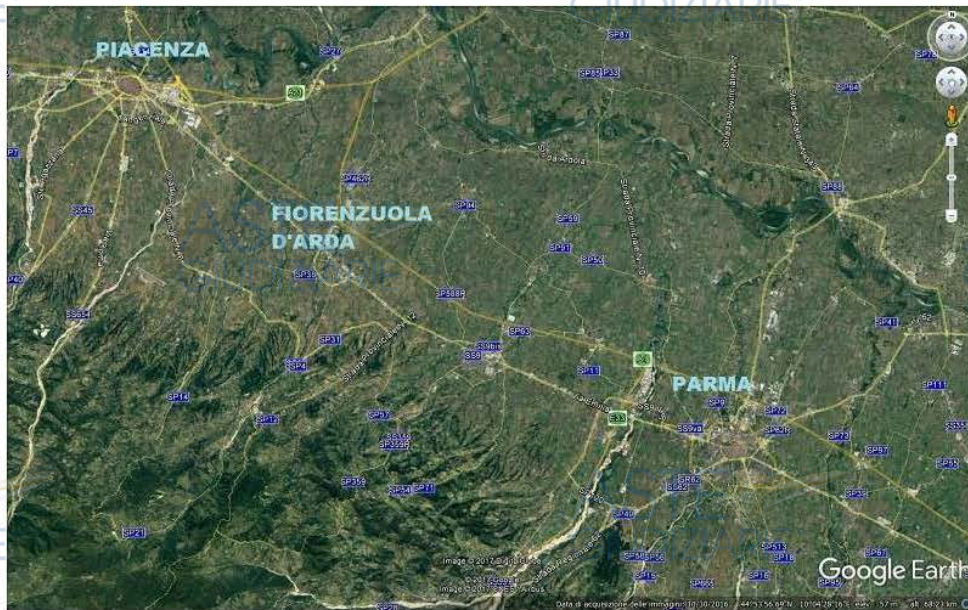
1.B si chiede l'indicazione degli estremi dell'atto di provenienza e la cronistoria dei passaggi di proprietà nel ventennio anteriore alla data di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

I terreni furono acquisiti da Arda Habitat con atto redatto dal dott. Maria Rosaria Fiengo in data 17.09.2004 rep. n° 4934 Rac. n° 7348 per fusione e incorporamento.

descrizione dei beni

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

L'area è sita in Fiorenzuola d'Arda, cittadina posta sulla via Emilia fra Piacenza e Parma, all'angolo fra via Oberdan e via Saffi.



E' posta nell'immediata vicinanza del centro storico all'interno di un quartiere sviluppatosi recentemente, facente parte di nuovo comparto urbanistico prevalentemente destinato all'edilizia residenziale privata.



Il collegamento viario è buono: è infatti posta nelle immediate vicinanze del centro dell'abitato e dei principali servizi di zona (centri scolastici, centro cittadino, servizi di trasporto, ecc.). L'area è attualmente incolta.



L'area ha una superficie fondiaria (SF) complessiva di mq. 1.463,00. Il lotto risulta parzialmente inghiaiato e dotato di tutti i servizi. La società risulta proprietaria ancora del mappale 1652, area di cessione da trasferire all'Amministrazione Comunale secondo quanto previsto dal piano Particolareggiato e dalla convenzione.

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'area è libera.

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

Non si evidenziano trascrizioni pregiudizievoli

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 trattasi di un'area edificabile all'interno di Piano Particolareggiato.

L'Amministrazione comunale di Fiorenzuola d'Arda ha approvato in via definitiva il Piano in data 28.09.2001 con delibera del C. C. n° 56 seguita dalla sottoscrizione della convenzione in data 19.01.2002 con atto del dott. Massimo Gambardella rep. n° 624. In data 11.04.2006 con delibera n. 32 il C.C. approvava una variante al PUA, procedimento conclusosi con il convenzionamento stipulato dal dott. Grazia Annunziata del 05.12.2007 rep. n. 12.934 rac. n. 4.602. Le opere di urbanizzazione furono autorizzate in forza del Permesso di Costruire n. 39/02 del 13.04.2002. Ad oggi sono stati completati tutti i lavori previsti. Le opere sono state collaudate e successivamente saranno cedute all'Amministrazione comunale.

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 – non ricorre

conformità catastale - verificata

conformità urbanistica – non ricorre

conformità tecniche – non ricorre

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

	lunghezza	larghezza	superficie	superficie totale	coefficiente	superficie commerciale
	1651		1.463,00	1.463,00	100%	1.463,00

Il lotto ha una consistenza commerciale di 1.463 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

Il lotto di terreno è situato in una posizione di nuovi insediamenti ma nei pressi del centro. Ha una situazione urbanistica anomala: essendo l'ultimo lotto edificabile del comparto, su questo è stato fatto confluire la residuale S.U. pari a mq 2.046,00 per una volumetria di mc 6.138. Detta S.U. sarebbe attribuibile ad un lotto di circa 4.000 mq. Si stima in 140 €/mq il valore di mercato di un'area simile con condizioni urbanistiche normali. Essendo quest'area, a pari capacità edificatoria, dotata di meno terreno, si stima essere svalutata del 20% circa, portando il valore di mercato a 110 €/mq teorico, e pertanto l'area teorica di 4.000 mq ha un valore di 440.000 €.

Si stima pertanto che l'area nello stato di fatto e di diritto in cui si trova abbia un valore di 440.000 €

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

Non ricorre.

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 440.000 €.

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

costi condominiali pregressi – Non sono stati rilevati.

Alla luce di tutto ciò si indica in euro 440.000 (euro quattro cento quaranta mila) il valore di vendita giudiziaria del bene.