

TRIBUNALE DI PIACENZA

Sezione Fallimentare

Concordato Preventivo *****

nuovo concordato preventivo RG n. 1/2017

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

Giudice Delegato: Dott. Antonino Fazio

Commissario Giudiziale: Avv. Virgilio Sallorenzo

INDICE

descrizione comune ai lotti da 1 a 8 - Fiorenzuola d'Arda, lottizzazione La Roda	pag	3
lotto1 - Fiorenzuola d'Arda, lottizzazione La Roda, lotto edificabile	pag	9
lotto2 - Fiorenzuola d'Arda, lottizzazione La Roda, lotto edificabile	pag	11
lotto3 - Fiorenzuola d'Arda, lottizzazione La Roda, lotto edificabile	pag	13
lotto4 - Fiorenzuola d'Arda, lottizzazione La Roda, lotto edificabile	pag	15
lotto5 - Fiorenzuola d'Arda, lottizzazione La Roda, lotto edificabile	pag	17
lotto6 - Fiorenzuola d'Arda, lottizzazione La Roda, lotto edificabile	pag	19
lotto7 - Fiorenzuola d'Arda, lottizzazione La Roda, lotto edificabile	pag	22
lotto8 - Fiorenzuola d'Arda, lottizzazione La Roda, lotto edificabile	pag	25
lotto9 - Fiorenzuola d'Arda, lottizzazione Molinetto, area edificabile	pag	27
lotto10 - Fiorenzuola d'Arda, lottizzazione Oberdan, area edificabile	pag	34
lotto11 - Fiorenzuola d'Arda, appartamento in via Sa< 4-6	pag	41
lotto12 - Fiorenzuola d'Arda ,immobile in via Sardegna 2-4	pag	51
lotto13 - Fiorenzuola d'Arda, immobile in largo G. Alberoni 4	pag	63
lotto14 - Fiorenzuola d'Arda, appartamento in Cadeo, v Emilia 55	pag	73
lotto15 - Fiorenzuola d'Arda, villetta in via Spinazzi 29/a	pag	85
lotto16 - Piacenza, appartamento in via Castello 35	pag	97
lotto17 - Fiorenzuola d'Arda, area agricola in località' Caselle	pag	108
riepilogo	pag	117
allega	pag	118

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 a e la documentazione ipocatastale o la relazione notarile sostuva, verificando la presentiza dell' estrao di catasto, nonché dei cerca delle iscrizioni e trascrizioni relave agli immobili oggeo di stima nel ventennio anteriore alla trascrizione della sentenza dichiarava di fallimento. In caso di mancantiza 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 17 distinti lotti.

DESCRIZIONE COMUNE AI LOTTI DA 1 A 8 – FIORENZUOLA D'ARDA,
LOTTIZZAZIONE LA RODA, 8 LOTTI EDIFICABILI



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

Francesco Chiappini, ingegnere in Piacenza

sma dei beni immobili del concordato preventivo "*****" RG n. 1/2017



I lotti fanno parte della lottizzazione “La Roda”



I lotti sono accostati e divisi in due par: 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'ao di provenienza e la cronistoria dei passaggi di proprietà nel ventennio anteriore alla data di trascrizione della sentenza dichiarava di fallimento, segnalando eventuali acquis mors causa non trascr;

I terreni di cui ai lotti da 1 a 8 furono acquisto da ***** s.p.a. in parte conatto 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 Cooperava a Responsabilità limitata ed i 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 tolo in base al quale è occupato (locazione, leasing, comodato o altro, veri4cando, in caso di provenienza successoria, l'eventuale esistenza di diritto di abitazione a favore del coniuge superste ex art. 540 comma 2 c.c.), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registra in data antecedente alla sentenza dichiarava di fallimento e/o in data successiva; veri4cando data di registrazione, data di scadenza 4nale del contratto , data di scadenza per l'eventuale disde3a, data di rilascio 4ssata 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'a3estazione circa l'esistenza di formalità, vincoli, oneri anche di natura condominiale, gravan sul bene, che resteranno a carico dell' acquirente (ad esempio spese relave all'anno in corso ed a quello precedente art. 63 disp. A3. c.c.), ivi compresi vincoli derivan da contratti inciden sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo cara3ere storico arasco, ed in particolare

• domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso) ed altre trascrizioni che non saranno cancellate col decreto di trasferimento;

Francesco Chiappini, ingegnere in Piacenza

sma dei beni immobili del concordato preventivo "*****" RG n. 1/2017

- atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico-archeologiche 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 provvedimento 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 conservativi 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 dell'istesso; 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 obbligazioni 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 esenzione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del fallitoso 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 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 comporta 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 ricorrenti

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)

Francesco Chiappini, ingegnere in Piacenza

sma dei beni immobili del concordato preventivo "*****" RG n. 1/2017

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 comprenden ciascuno la relazione peritale costii come sopra indicata e la documentazione (fotografie ed eventuali altriallega) 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 consegna in Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Piacenza.

LOTTO 1 - 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 conmi e dei daticatastali, verificando anche la corrispondenza/non corrispondenza delle cercazioni catastali ai da indica nella trascrizione e le eventuali regolarizzazioni occorren; la specificazione se il vincolo nell'interesse della procedura riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominavi dei comproprietari) o altro dirio reale (nuda proprietà, supercie, usufruo)

Catasto terreni di Fiorenzuola d'Arda, fg. 40, part. 581, qualità semin. irrig., classe 2, super4cie

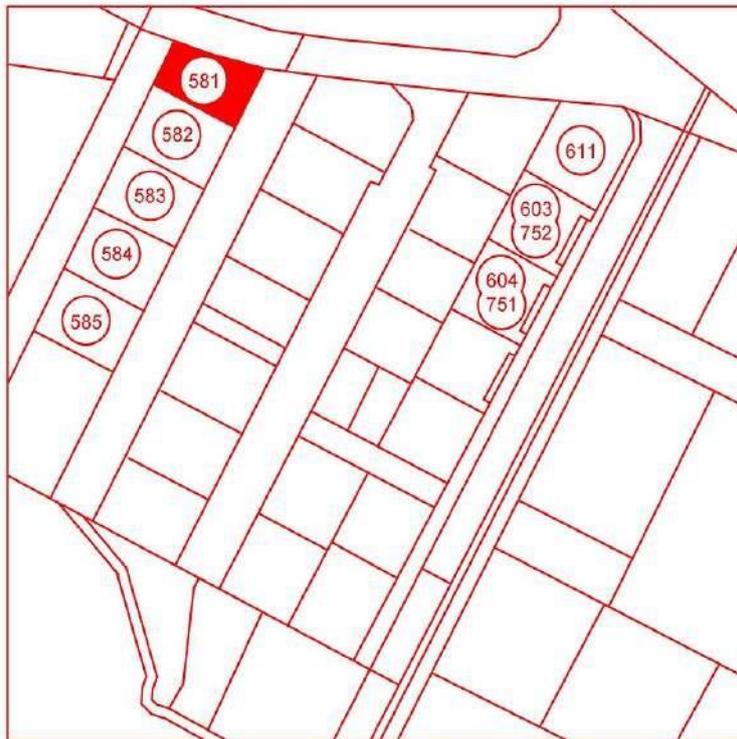
00.09.28, deduz A3; C41, reddito dominicale euro 7,81, reddito agrario euro 9,83 in ditta a:

***** con sede in Fiorenzuola d'Arda, *****, 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 19/051/2005; registrazione: recupero ditta da mod unico 748/03 – DOM n 35940/05 (n.

5396.1/2005). Ai confini: via Kennedy, via S. Pietro, mapp 582, mapp 613 (cfr all n 9, 26-23).



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.

E' 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 ipotizzabile l'inserimento di una palazzina a due piani per complessivi quattro alloggi. S.U. mq. 456,51; V. mc. 1.383,37

Consistenze

	lunghezza	larghezza	superficie	superficie totale	coefficiente	superficie commerciale
lotto			928,00	928,00	100%	928,00
						928,00

Il lotto ha una consistenza commerciale di 928 mq

valutazione del bene

10. si chiede la valutazione estimativa del valore di mercato del lotto dei singoli lotti, eventualmente previo frazionamento da eseguire a cura dello stesso esperto stimatore, che si propongono di iden4care per la vendita. Tale valutazione, ai sensi del nuovo art. 568 c.p.c., procederà dal calcolo della superf4cie dell'immobile, speci4cando quella commerciale, del valore per metro quadro, e del valore complessivo; esporrà analicamente gli adeguamen 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 quan4care in una percentuale – in ragione della diMerenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell' assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contra3uale della vendita, ovvero di altre speci4che cara3eristiche 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 valuta leggermente di più di quelli indica con i mappali 603, 604 e 611, che sono in confine con la zona artigianale. Si stima in 145 €/mq il valore di mercato del lotto, e pertanto il lotto di 928 mq avrà un valore di 134.560 €.

Si stima pertanto che il lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova abbia un valore di 134.560 €, arrotondato a 134.500 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 134.500 €.

urbanizzazione sono state realizzate e già trasferite all'Amministrazione comunale. Per ciascun lo3o è

Costi ti 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 134.500 (euro cento trenta quattro mila cinque cento) il valore di vendita giudiziaria del bene.

LOTTO 2 - FIORENZUOLA D'ARDA, LOTTIZZAZIONE LA RODA, LOTTO EDIFICABILE

individuazione catastale dei beni immobili oggetto di vendita

1.A si chiede l'idencazione del bene comprensiva dei conni e dei daticatastali, verificando anche la corrispondenza/non corrispondenza delle cercazioni catastali ai da indica nella trascrizione e le eventuali regolarizzazioni occorren; la speciazione se il vincolo nell'interesse della procedura riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominavi dei comproprietari) o altro dirio reale (nuda proprietà, supercie, usufruo)

Catasto terreni di Fiorenzuola d'Arda, fg. 40, part. 582, qualità semin. irrig., classe 2, super4cie

00.10.93, deduz A3; C41, reddito dominicale euro 9,20, reddito agrario euro 11,57 in ditta a:

***** con sede in Fiorenzuola d'Arda, *****, 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: mapp 581, via S. Pietro, mapp 583, mapp 613



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.

E' un lotto di terreno edificabile all'interno del comparto urbanistico denominato "la Roda sub B", individuato con la sigla B22, posto all'interno di nuovo comparto urbanistico in buona parte edificato. Le opere di ipotizzabile l'inserimento di una palazzina a due piani per complessivi quattro alloggi. S.U. mq. 537,68; V. mc. 1.629,33.

Consistenze

	lunghezza	larghezza	superficie	superficie totale	coefficiente M	superficie commerciale
lotto			1093,00	1093,00	100%	1093,00 1093,00

Il lotto ha una consistenza commerciale di 1.093 mq

valutazione del bene

10. si chiede la valutazione estimativa del valore di mercato del lotto 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 145 €/mq il valore di mercato del lotto, e pertanto il lotto di 1.093 mq avrà un valore di 158.485 €.

Si stima pertanto che il lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova abbia un valore di 158.485 €, arrotondato a 158.500 € per semplicità.

Valore di vendita giudiziaria

urbanizzazione sono state realizzate e già trasferite all'Amministrazione comunale. Per ciascuno dei lotti è

Come detto precedentemente, il bene in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ha un valore stimato di 158.500 €.

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 158.500 (euro cento cinquantotto mila cinque cento) il valore di vendita giudiziaria del bene.

LOTTO 3 - FIORENZUOLA D'ARDA, LOTTIZZAZIONE LA RODA, LOTTO EDIFICABILE

individuazione catastale dei beni immobili oggetto di vendita

1. A si chiede l'idencazione del bene comprensiva dei conmi e dei daticatastali, verificando anche la corrispondenza/non corrispondenza delle cercazioni catastali ai da indica nella trascrizione e le eventuali regolarizzazioni occorren; la speciazione se il vincolo nell'interesse della procedura riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominavi dei comproprietari) o altro dirio reale (nuda proprietà, supercie, usufruo)

Catasto terreni di Fiorenzuola d'Arda, fg. 40, part. 583, qualità semin. irrig., classe 2, super4cie

00.10.85, deduz A3; C41, reddito dominicale euro 9,13, reddito agrario euro 11,49 in ditta a:

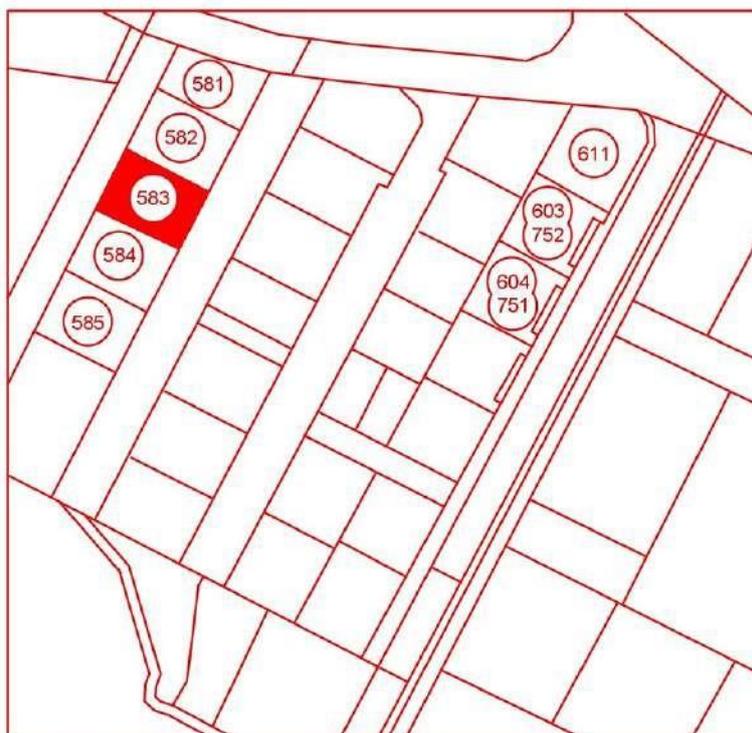
***** con sede in Fiorenzuola d'Arda, *****, proprietà 1/1.

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: mapp 582, via S. Pietro, mapp 584, mapp 613



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.

E' un lotto di terreno edificabile all'interno del comparto urbanistico denominato "la Roda sub B", individuato con la sigla B23, posto all'interno di nuovo comparto urbanistico in buona parte edificato. Le opere di ipotizzabile l'inserimento di una palazzina a due piani per complessivi quattro alloggi. S.U. mq. 533,74; V. mc. 1.617,41

Consistenze

	lunghezza	larghezza	superficie	superficie totale	coefficiente di edificabilità (coeM)	superficie commerciale
lotto			1085,00	1085,00	100%	1085,00
						1085,00

Il lotto ha una consistenza commerciale di 1.085 mq valutazione

del bene

urbanizzazione sono state realizzate e già trasferite all'Amministrazione comunale. Per ciascun lotto è

10. si chiede la valutazione estimativa del valore di mercato del lotto dei singoli lotti, eventualmente previo frazionamento da eseguire a cura dello stesso esperto stimatore, che si propongono di iden4care per la vendita. Tale valutazione, ai sensi del nuovo art. 568 c.p.c., procederà dal calcolo della super4cie dell'immobile, speci4cando quella commerciale, del valore per metro quadro, e del valore complessivo; esporrà analiticamente gli adeguamen 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 quan4care in una percentuale – in ragione della diMerenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell' assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contra3uale della vendita, ovvero di altre speci4che cara3eristiche 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 valuta leggermente di più di quelli indica con i mappali 603, 604 e 611, che sono in confine con la zona artigianale. Si stima in 145 €/mq il valore di mercato del lotto, e pertanto il lotto di 1.085 mq avrà un valore di 157.325 €.

Si stima pertanto che il lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova abbia un valore di 157.325 €, arrotondato a 157.500 € 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 157.500 €.

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 157.500 (euro cento cinquanta sette mila cinque cento) il valore di vendita giudiziaria del bene.

LOTTO 4 - FIORENZUOLA D'ARDA, LOTTIZZAZIONE LA RODA, LOTTO EDIFICABILE

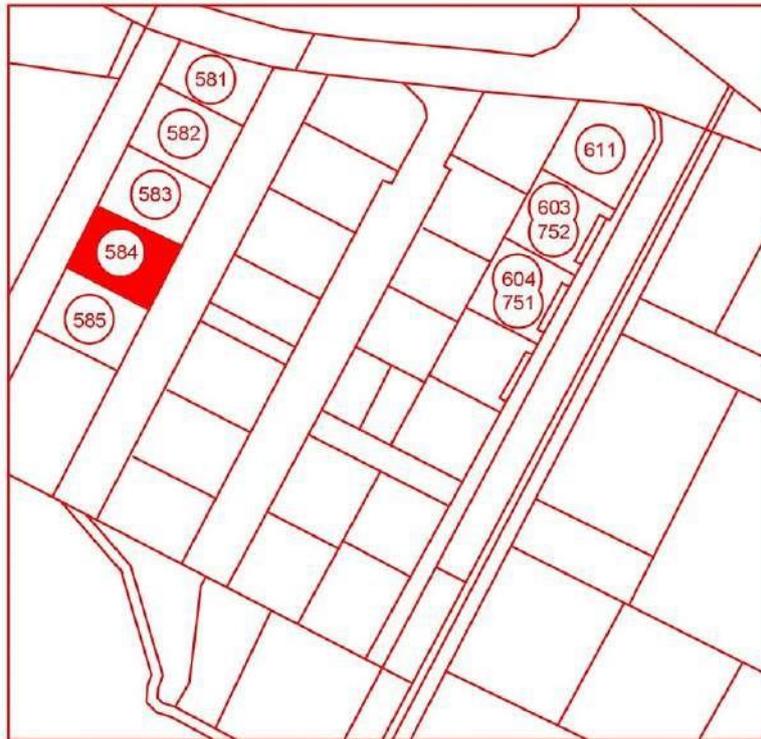
individuazione catastale dei beni immobili oggetto di vendita

1.A si chiede l'idencazione del bene comprensiva dei conmi e dei daticatastali, verificando anche la corrispondenza/non corrispondenza delle cercazioni catastali ai da indica nella trascrizione e le eventuali regolarizzazioni occorren; la specificazione se il vincolo nell'interesse della procedura riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominavi dei comproprietari) o altro dirio reale (nuda proprietà, supercie, usufruo)

Catasto terreni di Fiorenzuola d'Arda, fg. 40, part. 584, qualità semin. irrig., classe 2, super4cie 00.10.77, deduz A3; C41, reddito dominicale euro 9,07, reddito agrario euro 11,40 in ditta a: ***** con sede in Fiorenzuola d'Arda, ***** , 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: mapp 583, via S. Pietro, mapp 585, mapp 613



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.

E' un lotto di terreno edificabile all'interno del comparto urbanistico denominato "la Roda sub B", individuato con la sigla B24, posto all'interno di nuovo comparto urbanistico in buona parte edificato. Le opere di ipotizzabile l'inserimento di una palazzina a due piani per complessivi quattro alloggi. S.U. mq. 529,81; V. mc. 1.605,48

Consistenze

	lunghezza	larghezza	superficie	superficie totale	coefficiente di edificabilità (coeM)	superficie commerciale
lotto			1077,00	1077,00	100%	1077,00 1077,00

Il lotto ha una consistenza commerciale di 1.077 mq

urbanizzazione sono state realizzate e già trasferite all'Amministrazione comunale. Per ciascun lotto è

valutazione del bene

10. si chiede la valutazione stimativa del valore di mercato del lotto dei singoli lotti, eventualmente previo frazionamento da eseguire a cura dello stesso esperto stimatore, che si propongono di iden4care per la vendita. Tale valutazione, ai sensi del nuovo art. 568 c.p.c., procederà dal calcolo della super4cie dell'immobile, speci4cando quella commerciale, del valore per metro quadro, e del valore complessivo; esporrà analicamente gli adeguamen 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 quan4care in una percentuale – in ragione della diMerenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell' assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contra3uale della vendita, ovvero di altre speci4che cara3eristiche 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 valuta leggermente di più di quelli indica con i mappali 603, 604 e 611, che sono in confine con la zona artigianale. Si stima in 145 €/mq il valore di mercato del lotto, e pertanto il lotto di 1.077 mq avrà un valore di 156.165 €.

Si stima pertanto che il lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova abbia un valore di 156.165 €, arrotonda a 156.000 € 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 156.000 €.

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 156.000 (euro cento cinquanta sei mila) il valore di vendita giudiziaria del bene.

LOTTO 5 - 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 conmi e dei daticatastali, verificando anche la corrispondenza/non corrispondenza delle cercazioni catastali ai da indica nella trascrizione e le eventuali regolarizzazioni occorren; la specificazione se il vincolo nell'interesse della procedura riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominavi dei comproprietari) o altro dirio reale (nuda proprietà, supercie, usufruo)

Catasto terreni di Fiorenzuola d'Arda, fg. 40, part. 585, qualità semin. irrig., classe 2, super4cie

00.10.69, deduz A3; C41, reddito dominicale euro 9,00, reddito agrario euro 11,32 in ditta a:

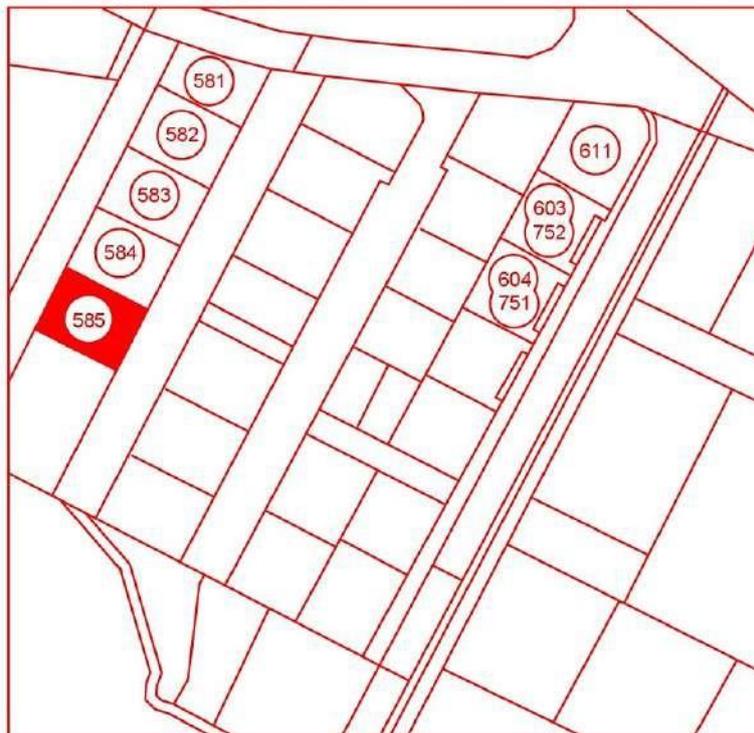
***** con sede in Fiorenzuola d'Arda, *****, proprietà 1/1.

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, via S. Pietro, mapp 582, mapp 613



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.

urbanizzazione sono state realizzate e già trasferite all'Amministrazione comunale. Per ciascun lo3o è

E' 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 ipotizzabile l'inserimento di una palazzina a due piani per complessivi quattro alloggi. S.U. mq. 525,87; V. mc. 1.593,63

Consistenze

	lunghezza	larghezza	superficie	superficie totale	coefficiente	superficie commerciale
lotto			1069,00	1069,00	100%	1069,00
						1069,00

Il lotto ha una consistenza commerciale di 1.069 mq

valutazione del bene

10. si chiede la valutazione estimativa del valore di mercato del lotto dei singoli lotti, eventualmente previo frazionamento da eseguire a cura dello stesso esperto stimatore, che si propongono di iden4care per la vendita. Tale valutazione, ai sensi del nuovo art. 568 c.p.c., procederà dal calcolo della superf4cie dell'immobile, speci4cando quella commerciale, del valore per metro quadro, e del valore complessivo; esporrà analicamente gli adeguamen 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 quan4care in una percentuale – in ragione della diMerenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell' assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contra3uale della vendita, ovvero di altre speci4che cara3eristiche 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 valuta leggermente di più di quelli indica con i mappali 603, 604 e 611, che sono in confine con la zona artigianale. Si stima in 145 €/mq il valore di mercato del lotto, e pertanto il lotto di 1.069 mq avrà un valore di 155.005 €.

Si stima pertanto che il lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova abbia un valore di 155.005 €, arrotonda a 155.000 € 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 155.000 €.

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

Costi condominiali pregressi – Non sono stati rilevati

Francesco Chiappini, ingegnere in Piacenza

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

Alla luce di tutto ciò si indica in euro 155.000 (euro cento cinquanta cinque mila) il valore di vendita giudiziaria del bene.

urbanizzazione sono state realizzate e già trasferite all'Amministrazione comunale. Per ciascun lo3o è

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

individuazione catastale dei beni immobili oggetto di vendita

1. A si chiede l'idencazione del bene comprensiva dei conii e dei daticatastali, verificando anche la corrispondenza/non corrispondenza delle cercazioni catastali ai da indica nella trascrizione e le eventuali regolarizzazioni occorren; la speciazione se il vincolo nell'interesse della procedura riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominavi dei comproprietari) o altro dirio reale (nuda proprietà, supercie, usufruo)

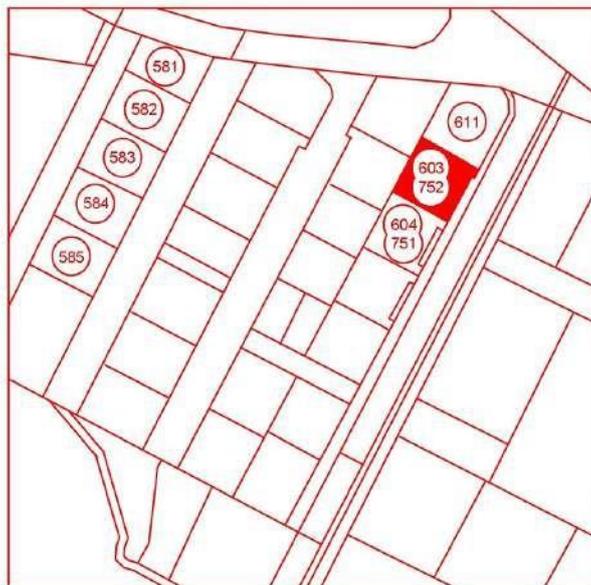
- Catasto terreni di Fiorenzuola d'Arda, fg. 40, part. 603, qualità semin. irrig., classe 2, super4cie 00.09.89, deduz A3; C41, reddito dominicale euro 8,33, reddito agrario euro 10,47 in ditta a: ***** con sede in Fiorenzuola d'Arda, ***** , proprietà 1/1.

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, super4cie 00.00.55, deduz A3; C41, reddito dominicale euro 0,46, reddito agrario euro 0,58 in ditta a: ***** con sede in Fiorenzuola d'Arda, ***** , 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: re-4ca 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, comprensiva 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
Mapp 603			989,00	989,00	100%	commerciale
Mapp 752			55,00	55,00	100%	989,00
						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 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 €.

Francesco Chiappini, ingegnere in Piacenza

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

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'idencazione del bene comprensiva dei conmi e dei daticatastali, verificando anche la corrispondenza/non corrispondenza delle cercazioni catastali ai da indica nella trascrizione e le eventuali regolarizzazioni occorren; la speciazione se il vincolo nell'interesse della procedura riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominavi dei comproprietari) o altro dirio reale (nuda proprietà, supercie, usufruo)

- Catasto terreni di Fiorenzuola d'Arda, fg. 40, part. 604, qualità semin. irrig., classe 2, super4cie 00.09.76, deduz A3; C41, reddito dominicale euro 8,22, reddito agrario euro 10,33 in ditta a:

***** con sede in Fiorenzuola d'Arda, *****, proprietà 1/1.

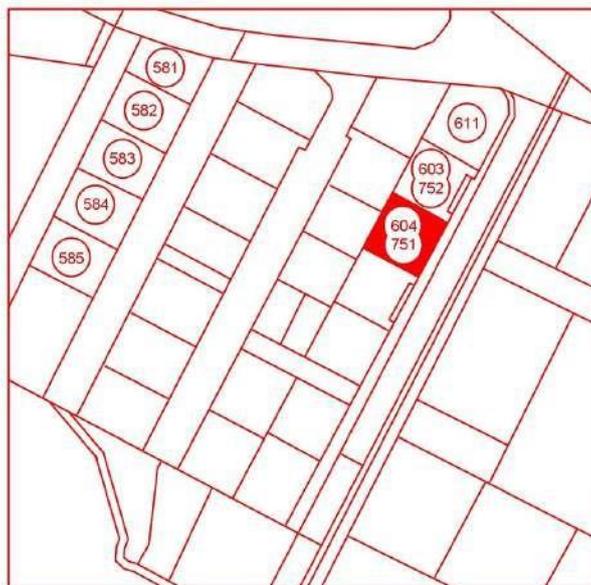
Dati derivanti da: frazionamento del 20.12.2002 protocollo n. 144433 in atti dal 20.12.2002 /n. 5763,1/2000); annotazione: sr; voltura d'ufficio del 29/12/2002 protocollo n. PC 0042033 in atti dal 19/05/2005; registrazione: recupero ditta da mod unico 748/03 – DOM n 35940/05 (n. 5396.1/2005) (cfr all xx).

- Catasto terreni di Fiorenzuola d'Arda, fg. 40, part. 751, qualità semin. irrig., classe 2, super4cie 00.00.55, deduz A3; C41, reddito dominicale euro 0,46, reddito agrario euro 0,58 in ditta a:

***** con sede in Fiorenzuola d'Arda, *****, 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: re-4ca 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, comprensiva 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
Mapp 604			976,00	976,00	100%	commerciale
Mapp 751			55,00	55,00	100%	976,00
						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 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 €, arrotonda 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

Francesco Chiappini, ingegnere in Piacenza

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

Costi condominiali pregressi – Non sono stati rilevati

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

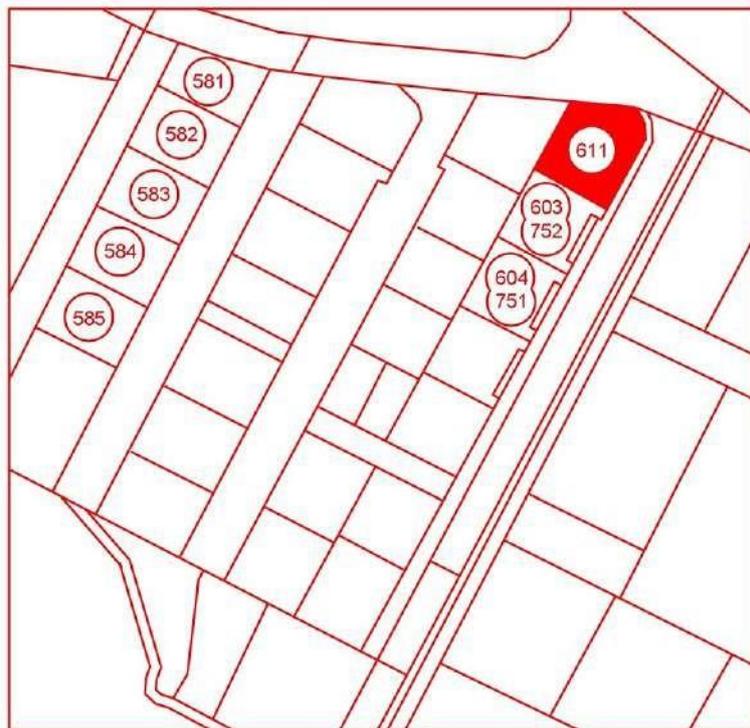
LOTTO 8 - FIORENZUOLA D'ARDA, LOTTIZZAZIONE LA RODA, LOTTO EDIFICABILE

individuazione catastale dei beni immobili oggetto di vendita

1. A si chiede l'idencazione del bene comprensiva dei conii e dei daticatastali, verificando anche la corrispondenza/non corrispondenza delle cercazioni catastali ai da indica nella trascrizione e le eventuali regolarizzazioni occorren; la speciazione se il vincolo nell'interesse della procedura riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominavi dei comproprietari) o altro dirio reale (nuda proprietà, supercie, usufruo)

Catasto terreni di Fiorenzuola d'Arda, fg. 40, part. 611, qualità semin. irrig., classe 2, super4cie 00.12.92, deduz A3; C41, reddito dominicale euro 10,88 reddito agrario euro 13,68 in ditta a: ***** con sede in Fiorenzuola d'Arda, *****, 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.

E' 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

	lunghezza	larghezza	superficie	superficie totale	coefficiente	superficie
lotto			1292,00	1292,00	100%	commerciale 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 dei singoli lotti, eventualmente previo frazionamento da eseguire a cura dello stesso esperto stimatore, che si propongono di iden4care per la vendita. Tale valutazione, ai sensi del nuovo art. 568 c.p.c., procederà dal calcolo della superf4cie dell'immobile, speci4cando quella commerciale, del valore per metro quadro, e del valore complessivo; esporrà analiticamente gli adeguamen 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 quan4care in una percentuale – in ragione della diMerenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell' assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contra3uale della vendita, ovvero di altre speci4che cara3eristiche 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 valuta leggermente di più di quelli indica 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.

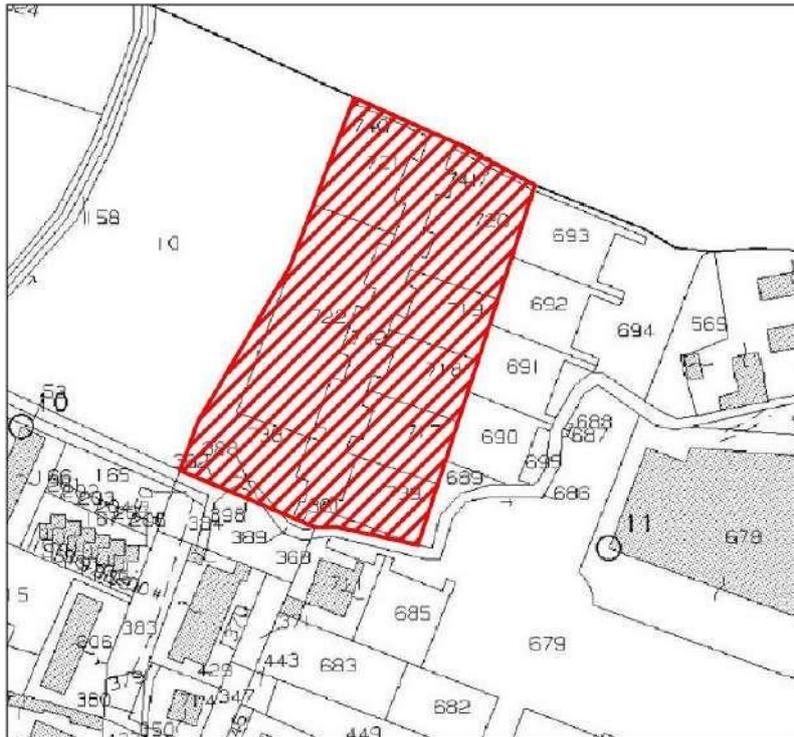
LOTTO 9 - FIORENZUOLA D'ARDA, LOTTIZZAZIONE MOLINETTO, AREA

EDIFICABILE

individuazione catastale dei beni immobili oggetto di vendita

1.A si chiede l'idencazione del bene comprensiva dei conii e dei daticatastali, verificando anche la corrispondenza/non corrispondenza delle cercazioni catastali ai da indica nella trascrizione e le eventuali regolarizzazioni occorren; la specicazione se il vincolo nell'interesse della procedura riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominavi dei comproprietari) o altro dirio reale (nuda proprietà, supercie, usufruo)

- Catasto terreni di Fiorenzuola d'Arda, fg. 46, part. 717, qualità prato irrig., classe 2, super4cie 00.09.82, deduz A3; C41, reddito dominicale euro 8,27 reddito agrario euro 8,37
- Catasto terreni di Fiorenzuola d'Arda, fg. 46, part. 718, qualità prato irrig., classe 2, super4cie 00.09.35, deduz A3; C41, reddito dominicale euro 7,87 reddito agrario euro 7,97
- Catasto terreni di Fiorenzuola d'Arda, fg. 46, part. 719, qualità prato irrig., classe 2, super4cie 00.09.23, deduz A3; C41, reddito dominicale euro 7,77 reddito agrario euro 7,87
- Catasto terreni di Fiorenzuola d'Arda, fg. 46, part. 720, qualità prato irrig., classe 2, super4cie 00.17.36, deduz A3; C41, reddito dominicale euro 14,61 reddito agrario euro 14,79
- Catasto terreni di Fiorenzuola d'Arda, fg. 46, part. 721, qualità prato irrig., classe 2, super4cie 00.14.00, deduz A3; C41, reddito dominicale euro 11,79 reddito agrario euro 11,93
- Catasto terreni di Fiorenzuola d'Arda, fg. 46, part. 722, qualità prato irrig., classe 2, super4cie 00.28.80, deduz A3; C41, reddito dominicale euro 24,24 reddito agrario euro 24,54



in ditta a: ***** con sede in Fiorenzuola d'Arda, ***** , proprietà 1/3; ***** nato a ***** , proprietà 2/3. Dati derivanti da: frazionamento del 16.09.2010 protocollo n. PC0145049 in atti dal 16.09.2010 presentato il 16.09.2010 n. 145039.1/2010); annotazione: sr.

Ai confini: mapp 10, 693, 692, 691, 690, 689, 686, 389 (cfr all n 10, 26-23)

attuali e precedenti proprietari

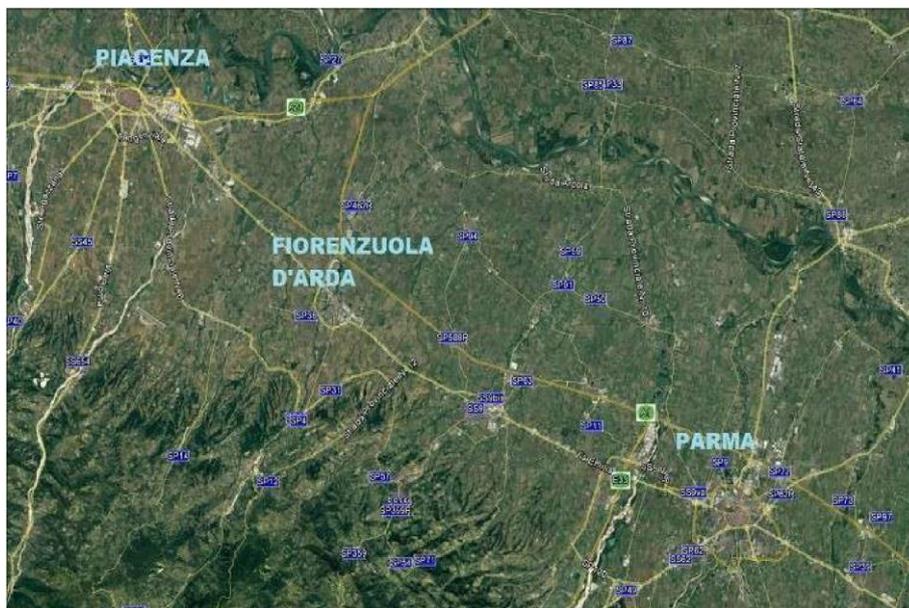
1.B si chiede l'indicazione degli estremi dell'ao di provenienza e la cronistoria dei passaggi di proprietà nel ventennio anteriore alla data di trascrizione della sentenza dichiarava di fallimento, segnalando eventuali acquis mors causa non trascr;

I terreni furono acquisiti da ***** con atto redatto dal dott. Maria Rosaria Fiengo in data 17.09.2004 rep. N° 4934 , racc. n° 7348 per fusione e incorporamento. 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.

Francesco Chiappini, ingegnere in Piacenza
sma dei beni immobili del concordato preventivo "ARDA HABITAT spa in liquidazione" RG n. 1/2017



I terreni sono posti in area periferica nella zona sud dell'abitato, in zona coinvolta dalla recente espansione residenziale. Il collegamento viario è buono: l'area è situata lungo la strada provinciale che collega Fiorenzuola con l'alta val d'Arda, a poca distanza dal centro dell'abitato e dei principali servizi di zona (centri scolastici, centro cittadino, ecc.) e nelle immediate vicinanze della tangenziale.



L'intera area appare attualmente incolta.



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 o stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, esistenza o meno di un canone regolarmente pagato o non pagato;

L'area è libera da persone o costi

condominio

4. si chiede l'assistenza 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. A3. c.c.), ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attività 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 cercato distato libero o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e dell'eventuale trascrizione; e 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 conservativi 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 aree edificabili soggette a Piano Particolareggiato, approvato con Deliberazione CC n.28 del 12/07/2010 da parte del Comune di Fiorenzuola d'Arda. La superficie territoriale è di mq 14.404 con indice 1,2 mc/mq. La superficie utile realizzabile risulta pertanto di mq 5.761,60 per un volume di mc 17.284,80. Il piano particolareggiato è in fase di convenzionamento con il Comune di Fiorenzuola d'Arda. Non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici del Comune di Fiorenzuola d'Arda successivamente alla data di presentazione del PUA. 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 dell'istesso; 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 pignori 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 ricorrente

conformità catastale Conforme 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 affermazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del fallitoso 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 4sse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relavo debito nonsia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ulmi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimen giudiziari relavi al bene per cui si procede

Non esistono spese previste, deliberate o pregresse.

Consistenze

	lungh	largh	superf	superf totale	coeM	superf commerciale
717			982,00	982,00	100%	982,00
718			935,00	935,00	100%	935,00
719			923,00	923,00	100%	923,00
720			1.736,00	1.736,00	100%	1.736,00
721			1.400,00	2.880,00	100%	1.400,00
722			2.880,00	1.740,00	100%	2.880,00
738			1.740,00	931,00	100%	1.740,00
739			931,00	110,00	100%	931,00
740			110,00	2.763,00	100%	110,00
741			2.763,00		100%	2.763,00
742					100%	14.490,00

Il lotto ha una consistenza commerciale di 14.490 mq

valutazione del bene

10. si chiede la valutazione estimava del valore di mercato del lotto dei singoli lotti, eventualmente previo frazionamento da eseguire a cura dello stesso espertostimatore, che si propongono di iden4care per la vendita. Tale valutazione, ai sensi del nuovo art. 568 c.p.c., procederà dal calcolo della super4cie dell'immobile, speci4cando quella commerciale, del valore per metro quadro, e del valore complessivo; esporrà analicamente gli adeguamen 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 quan4care in una percentuale – in ragione della diMerenza tra oneri tributari calcola sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell' assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contra3uale della vendita, ovvero di altre speci4che cara3eristiche del compendio immobiliare

Il lotto di terreno è situato in una posizione periferica, ma ben servita. Ha una dimensione importante, e pertanto può essere acquistato solo da un operatore del se3ore: purtroppo in questo momento le iniziative immobiliari languono e perciò si giudica difficile la vendita. Si stima in 35 €/mq il valore di mercato dell'area, e pertanto l'area di 14.490 mq ha un valore di 507.150 €.

La quota di proprietà di ***** di 1/3 è perciò pari a 169.050 €.

La proprietà in quota indivisa penalizza il valore reale, e si stima che de3a penalizzazione vada valutata nel 20%

Si stima pertanto che 1/3 della proprietà indivisa dell'area, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, abbia un valore di 135.240 €, arrotonda a 135.000 per semplicità.

IVA

11. si chiede l'indicazione se il trasferimento dell'immobile al compratore comporta o meno il pagamento dell'IVA da parte dell'aggiudicatario, traendosi o non traendosi 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 ***** per 1/3; i rimanenti 27€ sono di proprietà di ***** nato a *****.

Stante la situazione liquidatoria di ***** , ***** ha evidenziato che sono state proposte due possibilità di soluzione a Luciano *****: vendita della proprietà di 1/3 di ***** a ***** oppure frazionamento dell'area pro quota, al fine di riuscire a vendere la proprietà di *****; pare però che controparte sia fredda di fronte a queste proposte. 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 la fabbrica 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 consegnate 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 135.000 €.

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 135.000 (euro cento trenta cinque mila) il valore di vendita giudiziaria del bene.

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

EDIFICABILE



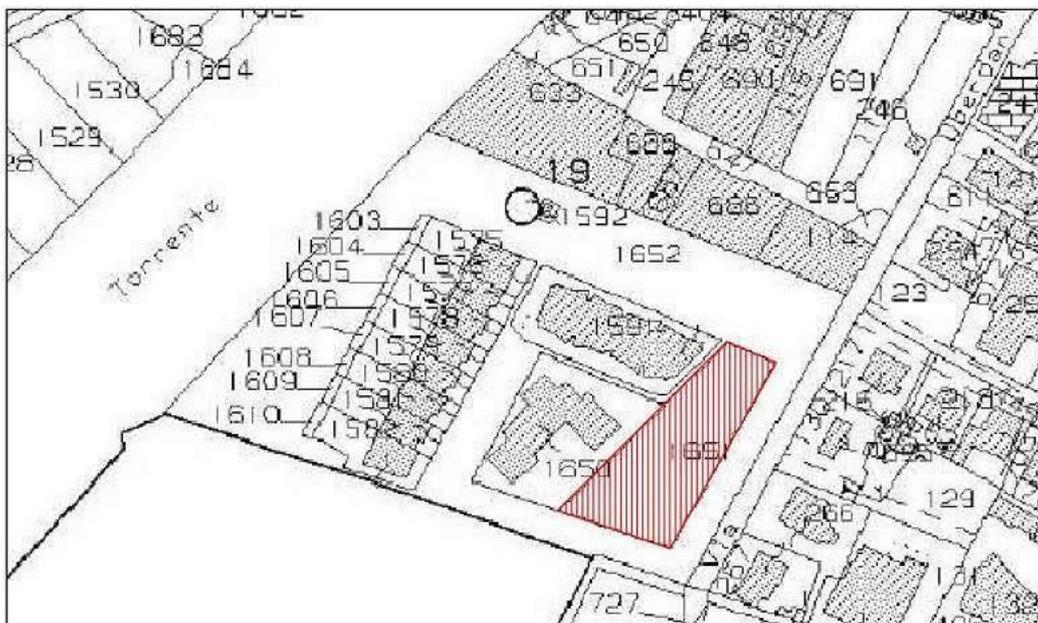
individuazione catastale dei beni immobili oggetto di vendita

1.A si chiede l'identificazione del bene comprensiva dei connessi e dei daticatastali, verificando anche la corrispondenza/non corrispondenza delle cercazioni catastali ai da indicare 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. 38, part. 1651, ente urbano, superficie 00.14.63, derivanti da po mappale del 16/09/2009 protocollo n. PC0166558 in atti dal 16/09/2009 presentato il 16/09/2009 (n. 166558.1/2009)

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

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



attuali e precedentiproprietari

1.B si chiede l'indicazione degli estremi dell'ao di provenienza e la cronistoria dei passaggi di proprietà nel ventennio anteriore alla data di trascrizione della sentenza dichiarava di fallimento, segnalando eventuali acquis mors causa non trascr;

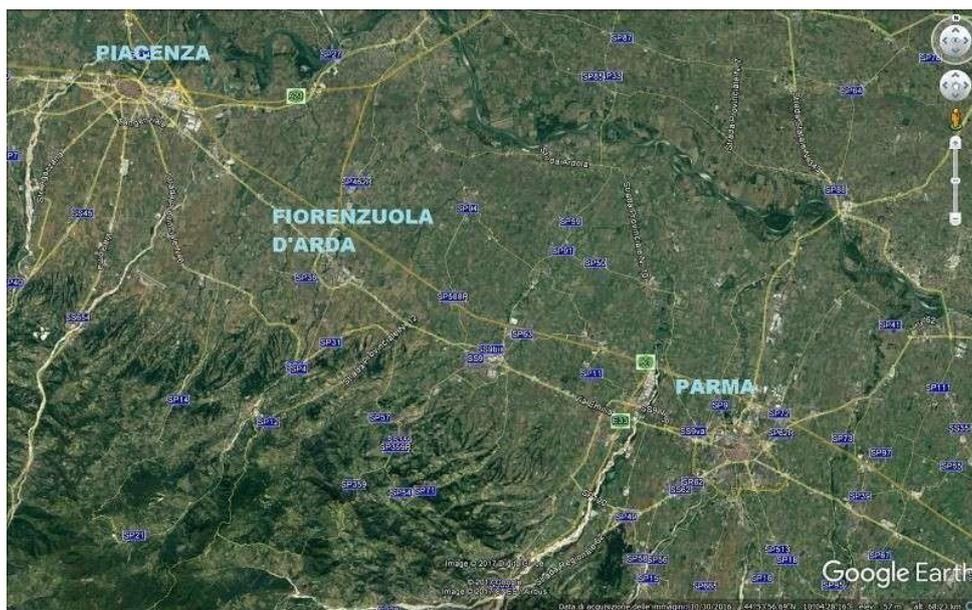
I terreni furono acquisiti da ***** con atto redatto dal dott. Maria Rosaria Fiengo in data 17.09.2004 rep. n° 4934 Rac. n° 7348 per fusione e incorporamento. descrizione dei beni

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 Sa<.

Francesco Chiappini, ingegnere in Piacenza

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



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 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'assistenza 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. A3. c.c.), ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attività 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 cercato distato 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 cancella dalla procedura o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramen, sequestri conserva 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 verità della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamentodel cer4cato di destinazione urbanistica previsto dalla normava 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 dell'istessa; altrimenti, la verità sulla eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la norma 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 verità, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignora 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 mancata accettazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del fallitoso di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti

Non sono apparsi gravami in tal senso.

spese di gestione

9. si chiede l'informazione sull'importo annuo delle spese 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
						1.463,00

Il lotto ha una consistenza commerciale di 1.463 mq

valutazione del bene

10. si chiede la valutazione stimata del valore di mercato del lotto dei singoli lotti, eventualmente previo frazionamento da eseguire a cura dello stesso perito stimatore, che si propongono di indicare 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 costruire 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 comporta o meno il pagamento dell'IVA da parte dell'aggiudicatario, traendosi o non traendosi 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 ricorrenti

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 la fabbrica 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 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 consegna 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.

LOTTO 11 - FIORENZUOLA D'ARDA, APPARTAMENTO IN VIA SAFFI 4-6



individuazione catastale dei beni immobili oggetto di vendita

1.A si chiede l'idencazione del bene comprensiva dei conmi e dei daticatastali, vericando anche la corrispondenza/non corrispondenza delle cercazioni catastali ai da indica nella trascrizione e le eventuali regolarizzazioni occorren; la speciazione se il vincolo nell'interesse della procedura riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominavi dei comproprietari) o altro diri#o reale (nuda proprietà, supercie, usufru#o)

- Catasto FABBRICATI di Fiorenzuola d'Arda, fg. 38, part. 1650, sub 13, zona cens 1, cat. C/6, classe 6, consistenza 17 mq, rendita 80,77 €, indirizzo via Sa> Aurelio n. 6 piano S1, 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)

- Catasto FABBRICATI di Fiorenzuola d'Arda, fg. 38, part. 1650, sub 21, zona cens 1, cat. C/6, classe 6, consistenza 15 mq, rendita 71,27 €, indirizzo via Sa> Aurelio n. 6 piano S1, 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)

- Catasto FABBRICATI di Fiorenzuola d'Arda, fg. 38, part. 1650, sub 26, zona cens 1, cat. A/2, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 413,17 €, indirizzo via Sa> Aurelio n.4/C 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)

in ditta a: ***** con sede in Fiorenzuola d'Arda, ***** , proprietà 1/1, dati derivanti da COSTITUZIONE del 09/11/2009 protocollo n. PC0209002 in atti dal 09/11/2009,

Registrazione: COSTITUZIONE (n. 3333.1/2009)

Ai confini: sub13: mapp 45, 12,11; sub21: mapp 45, 20, 17; sub 26: ascensore comune, mapp 40, 27, 45, v Sa>, mapp 25. (cfr all n 8, 19, 20, 21, 26-23, 56)



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 dichiarava di fallimento, segnalando eventuali acquis mors causa non trascrisc;

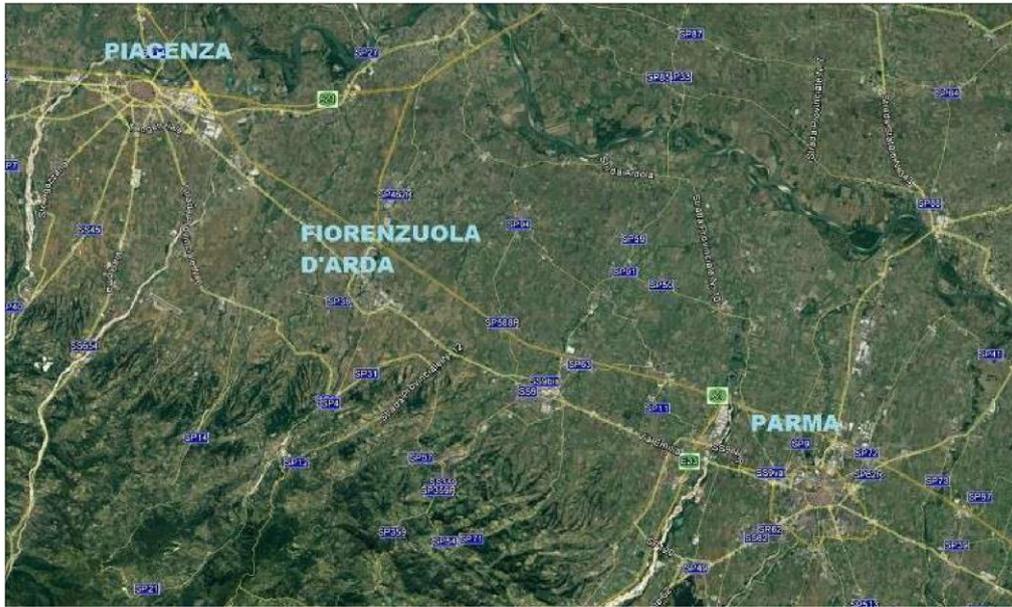
Il terreno su cui sono state edificate le suddette unità immobiliari, è stato acquistato con atto redatto dal Dott.

Sergio MoC in data 27.12.2002 Rep. n° 176.917 Rac. n° 14.407 registrato a Piacenza il 15.01.2003 dalla ditta

“***** S.p.A.”. 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 Sa>.



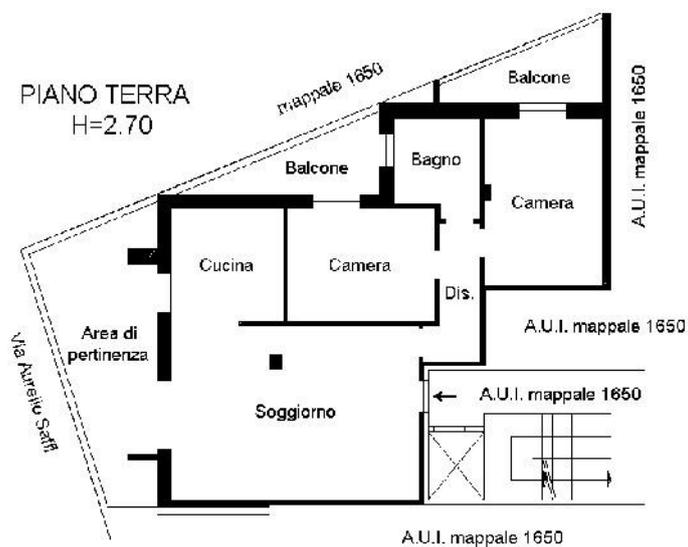
E' posto nell'immediata vicinanza del centro storico all'interno di un quartiere sviluppatosi recentemente, facente parte di nuovo comparto urbanistico prevalentemente destinato all'edilizia residenziale privata. Il collegamento viario è buono: è infatti posta nelle immediate vicinanze del centro dell'abitato e dei principali servizi di zona (centri scolastici, centro cittadino, servizi di trasporto, ecc.).



Il presente lotto è costituito da un appartamento al piano terreno dotato di due autorimesse ed una cantina postite al piano interrato.



L'edificio, conta complessivamente 14 alloggi su 2 vani scala; i livelli fuori terra sono tre ed uno interrato destinato a box e canne che occupa per intero il lotto. Comuni a tutte le unità risultano la rampa e la corsia carraia e l'area scoperta al piano terreno.



Si riporta una descrizione tecnica dell'appartamento: fondazioni in C.A. interrato, prote8e da guaina e proteggi -guaina; Strutture verticali e orizzontali: muri del p.i. e pilastri di spina in C.A.- muri perimetrali in

laterizio da cm 25 - primo solaio in pannelli di calcestruzzo po "predalles" i restanti in latero cemento con travi e cornicioni in C.A;



Muri perimetrali: in laterizio spess. 25 cm, sughero come isolante, controparte interna spess. 8 cm ; Finiture interne: pare in laterizio intonacate al civile e tinteggiate; bagno rivestito con piastrelle; canna ed autorimessa: pare realizza in blocchi di cls stutticate alla cappuccina; muri in c.a. ripuliti e rasa; Finiture esterne: intonacate al civile e tinteggiate; davanzali, contro-davanzali e soglie: serizzo levigato e lucidato; parapetti balconi: in ferro verniciato; la8oneria: lamiera preverniciata; Pavimentazione int.: piastrelle di ceramica monocottura in tutti i locali; canna ed autorimessa: ba8uto di cemento; scale, pianerottoli, atri di ingresso; in lastre di serizzo levigato e lucidato sia per pedata che per alzata;



Pavimentazione est.: le aree scoperte ed i balconi sono in gres antigelivo; Serramenti interni: porte da posare; Serramenti esterni: profilati di alluminio tampona con vetro semplice nelle parti comuni ed attività commerciali; in PVC con vetro camera ed oscuramento con avvolgibili in PVC;



Imp. di riscaldamento: autonomo a gas metano con sistema di distribuzione ad acqua con caloriferi tubolari da posare; impianto elettrico sottotraccia con fili posati e frutti da posare; sanitari da posare.

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 tolo in base al quale è occupato (locazione, leasing, comodato o altro, veriAcando, in caso di provenienza successoria, l'eventuale esistenza di diritto di abitazione a favore del coniuge superste ex art. 540 comma 2 c.c.), con parcolare riferimento all'esistenza di contraC registra in data antecedente alla sentenza dichiarava di fallimento e/o in data successiva; veriAcando data di registrazione, data di

Francesco Chiappini, ingegnere in Piacenza

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

scadenza Anale del contra8o, data di scadenza per l'eventuale disde8a, data di rilascio Assata 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 cancella dalla procedura o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramen, sequestri conserva 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 rep1227, trascrì8o 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 giudiziale di 120.000 e in forza di decreto ingiuntivo di 78.055,06 € emesso dal Tribunale di Piacenza in data 18.05.2016 rep. 649, iscrì8a il 17.06.2016 ai nn. 8152/1041 a favore di Studio Meli srl Piacenza (PI 00931390330), che colpisce le due autorimesse di cui al foglio 36, mapp 1650, sub 13, 21 e 26
- quota n. 1 di € 183.300 a garanzia di € 91.665, da ipoteca frazionata di originari € 3.500.000 a garanzia di mutuo fondiario di originari € 1.750.000 iscrì8a il 19.03.2008ai nn. 5269/12 a favore di Cassa di Risparmio in Bologna, giusto a8o del Notaio Fiengo Mariarosa in data 05.03.2008 rep 55946/9924, che colpisce l'originario mappale 1574. regolarità edilizia ed urbanistica del bene

6. si chiede la veriAca della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamentodel certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normava 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'edificio è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire n. 2/08 del 10/03/2012 (blocco A) 03/08 del 10/03/2012 (blocco B) e successive varianti di cui Alle DIA prot. n. 6.759 del 03.03.2010 e prot. n. 4647 del 12.02.2010. I lavori ebbero inizio il 18/03/2008 e furono ultimati il 14/10/2010. La richiesta di conformità del blocco A è stata depositata il 14.04.2010 prot. n. 10.928 mentre la richiesta per il blocco B fu inoltrata il 21.04.2010 prot. n. 11.592.

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 dellastessa; altrimenti, la veriAca sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normava in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del tolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la veriAca, ai Ani della istanza di condono che l'aggiudicatario postisa eventualmente presentare, che gli immobili pignora 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, speciAcando il costo per il conseguimento del tolo 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 ultimati

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 un'iscrizione di diritti pesanti, 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.

Consistenze

LOTTO 11 - Fiorenzuola d'Arda, via Sa> 4-6, foglio 38, mappale 1650, sub 13, 21, 6						
	lunghezza	larghezza	superficie	superficie totale	coefficiente	superficie commerciale
autorimessa	6,00	3,00	18,00			
autorimessa	5,00	3,10	15,50			
appartamento	7,20	8,50	61,20			
appartamento	1,70	7,20	12,24			
appartamento	1,20	2,50	3,00			
appartamento	3,40	5,00	17,00	93,44	100%	93,44
balcone	5,50	1,10	6,05			
balcone	4,70	1,40	6,58	12,63	30%	3,79
area pertinenza	1,20	1,50	1,80			
area pertinenza	2,30	3,50	8,05	9,85	10%	0,99
canna	2,00	3,30	6,60	16,45	25%	4,11
TOTALE			156,02	132,37		102,33

L'unità immobiliare ha una consistenza commerciale di 102 mq

valutazione del bene

10. si chiede la valutazione estimativa del valore di mercato del lo8o o dei singoli loC, eventualmente previo frazionamento da eseguire a cura dello stesso esperto stimatore, che si propongono di idenAcare per la vendita. Tale valutazione, ai sensi del nuovo art. 568 c.p.c., procederà dal calcolo della superficie dell'immobile, speciAcando quella commerciale, del valore per metro quadro, e del valore complessivo; esporrà anfilicamente gli adeguamen 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 eventufili spese condominiali insolute; 6) per la riduzione del valore di mercato – riduzione che vorrà quanAcare in una percentuale – in ragione della differenza tra oneri tributari calcola sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell' assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contra8uale della vendita, ovvero di altre speciAche cara8eristiche del compendio immobiliare

L'immobile è situato in una posizione di nuovi insediamenti ma nei pressi del centro. E' situato al piano terreno, è dotato di balconi, area esterna, due autorimesse ed una canna. E' mancante delle Rifiniture, che si valuta abbiano un costo di 20.000 €. Il valore di mercato di un appartamento simile, Anito, con le garanzie di legge è di 1.400 €/mq, ovvero l'appartamento varrebbe 142.800 €. Da aggiungere il valore delle due autorimesse per un totale di 20.000 € e da detrarre pari cifra per le Rifiniture mancanti. Riduzione del valore di mercato in ragione della differenza tra oneri tributari calcola sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell' assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contra8uale 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 114.240 €, arrotonda a 114.000 € per semplicità.

IVA

11. si chiede l'indicazione se il trasferimento dell'immobile al compratore compor o meno il pagamento dell' IVA da parte dell' aggiudicatario, trattandosi o non trattandosi 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 movato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla possibilità di comoda divisibilità della quota spe8ante al debitore (formando, in tal caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio), ovvero su una filiazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota (tenendo conto, altresì, della maggior di>coltà di vendita per le quote indivise), ovvero sulla necessità di filienare l'intero bene

La proprietà del bene è di ***** per 1/1.

opere urgenti da eseguire sul bene

13. si chiede l'indicazione delle eventufili opere da eseguire con urgentiza sul bene, per riprismare la funzionfilità compromessa ovvero per evitare una compromissione della funzionfilità 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 fabbrica e di almeno 8 fotografie dei manufatti e delle aree (delle quali almeno 2 scattate dall'esterno e 2 scattate dall'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 consegnate 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 114.000 €.

costi per l'ottenimento delle conformità di legge - Sono inclusi nei costi previsti per le Rifiniture Alla luce di tutto ciò si indica in euro 114.000 (euro cento quattordici mila) il valore di vendita giudiziaria del bene.

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



individuazione catastale dei beni immobili oggetto di vendita

1.A si chiede l'idencazione del bene comprensiva dei conii e dei daticatastali, verificando anche la corrispondenza/non corrispondenza delle cercazioni catastali ai da indica nella trascrizione e le eventufili regolarizzazioni occorren; la speciazione se il vincolo nell'interesse della procedura riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominavi dei comproprietari) o altro diri#o reale (nuda proprietà, supercie, usufru#o)

- Catasto fabbrica 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: ***** con sede in Fiorenzuola d'Arda, ***** , proprietà 1/1, RETTIFICATI 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)

Francesco Chiappini, ingegnere in Piacenza
sma dei beni immobili del concordato preventivo "ARDA HABITAT spa in liquidazione" RG n. 1/2017

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 dichiarava di fallimento, segnalando eventuali acquis mors 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-V dalla *****.

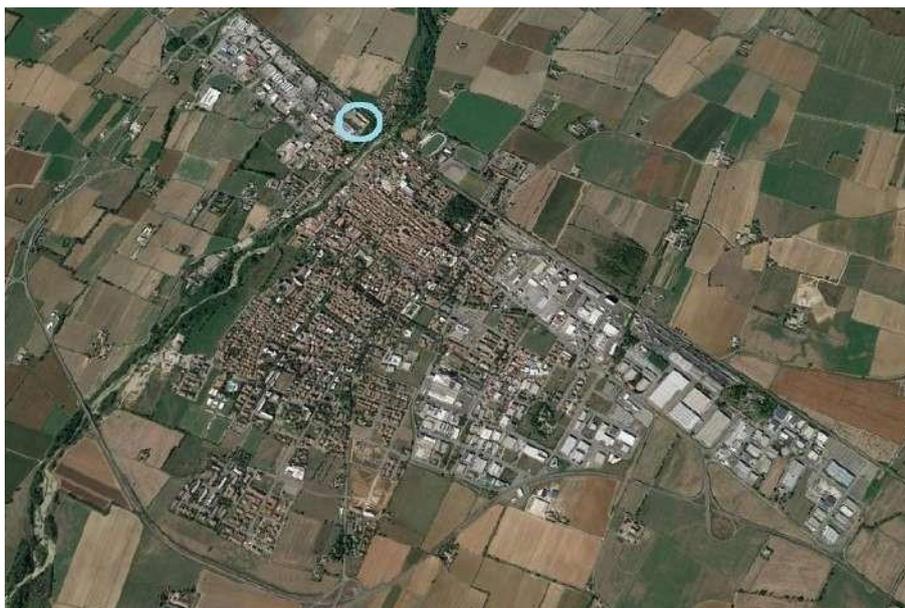
descrizione dei beni

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 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 *****. 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. interrate, prote8e 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 po "predalles" i restanti in latero cemento con travi e cornicioni in C.A; il sopralzo ed il nuovo vano scala/ascensore sono sta realizzati con struttura metallica;



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

Francesco Chiappini, ingegnere in Piacenza

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



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



davanzali e contro-davanzali in alluminio; soglie in serizzo levigato e lucidato; la8oneria: lamiera preverniciata; Pavimentazione int.: pavimento in ba8uto di cemento / in tutti i locali sono state posate delle piastrelle in granito gres;



Pavimentazione est.: le aree scoperte sono in parte pavimentate con autobloccanti in cls parte in ba8uto di cemento; Serramenti interni: porte tamburate e impiallacciate cieche e lisce;



Serramenti esterni: profilati di alluminio tampona con vetro camera; Imp. di riscaldamento: autonomo a gas metano con sistema di distribuzione dell'aria parte canalizzato parte con venlconve8ori; Imp. Specifici: antintincendio, 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, verifiando, 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 contratto registrato in data antecedente alla sentenza dichiarativa di fallimento e/o in data successiva; verifiando data di registrazione, data di scadenza annuale del contratto, data di scadenza per l'eventuale disdetta, data di rilascio Assata o stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, esistenza o meno di un canone 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 *****. condominio

4. si chiede l'assistenza 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. A8. c.c.), ivi compresi vincoli derivanti da contratto incidenti sull'attività edilizia 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 conservativi 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, mappa 1650, sub 13 e 21

- ipoteca di 2.352.000 € a garanzia di Ananziamento di 1.200.000 € , iscri8a il 13.06.2002 ai nn. 7318/1293 a favore di Coopercredito spa Roma, giusta a8o del Notaio Fiengo Mariarosa in data 12.06.2002 rep. 43307
- ipoteca di 3.306.000 € a garanzia di Ananziamento di 2.000.000 € , iscri8a il 17.02.2009 ai nn. 2511/400 a favore di Banca Nazionale del Lavoro, giusta a8o del Notaio Rocca Giuseppe in data 16.02.2009 rep. 56649/23951 regolarità

edilizia ed urbanistica del bene

6. si chiede la veriAca della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamentodel certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normava 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'ediAcazione è avvenuta in forza della Concessione edilizia n.121/1988 del 03/09/1988; la Ane 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 Ane lavori è avvenuta in data 02/08/2010 prot. n. 22.503 del 06.08.2010. In pari da e con analogo protocollo è stata depostiita 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'arco 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventufili costi dellastessa; altrimen, la veriAca sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normava in forza della quale l'istanza sia stata presentitata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del tolo in sanatoria e le eventufili oblazioni già corrispostite o da corrispondere; in ogni altro caso, la veriAca, ai Ani della istanza di condono che l'aggiudicatario postisa eventualmente presentare, che gli immobili pignora si trovino nelle condizioni previste dall'arco 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, speciAcando il costo per il conseguimento del tolo in sanatoria

Non si rilevano abusi.

giudizi di conformità conformità edilizia – Riscontrata

conformità catastale e - Riscontrata

conformità urbanistica – Riscontrata

conformità tecniche – I certificati di conformità degli impianti non sono sta forni corrispondenza

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

altri gravami

8. si chiede la veriAca che i beni per cui si procede siano grava da censo, livello o uso civico e se vi sia stata aNrancazione da tfilii pesi, ovvero che il diritto sul bene del fallitosia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddeC toli

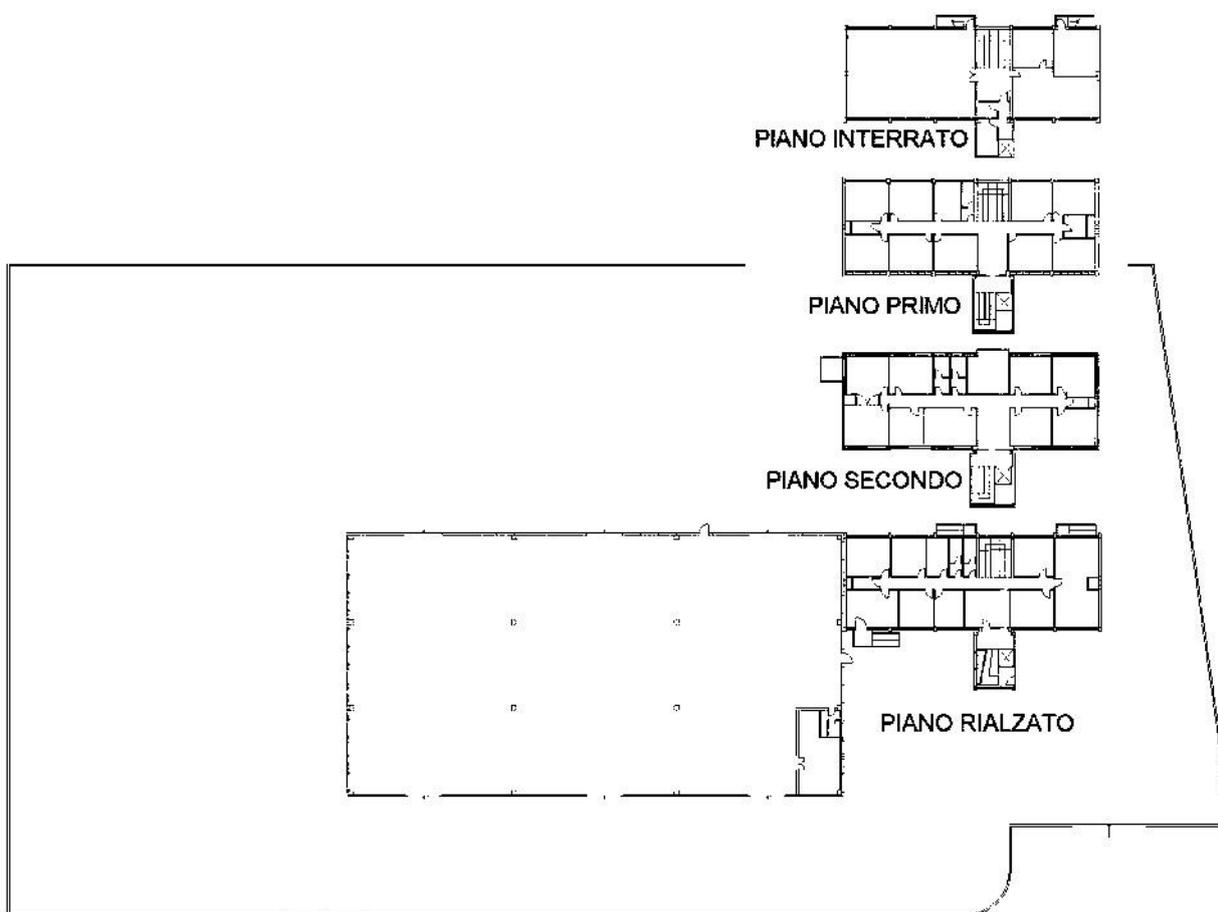
Non sono apparsi gravami in tal senso.

spese di gestione

9. si chiede l'informazione sull'importo annuo delle spese Asse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relavo debito nonsia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ulmi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimen giudiziari relavi 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

	lungh	largh	superf	superf totale	coeN	superf 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 stimata del valore di mercato del lotto o dei singoli lotti, eventualmente previo frazionamento da eseguire a cura dello stesso espertostimatore, 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 calcolata 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. È in ottime condizioni. Il capannone è di dimensioni commerciali. Il palazzo uffici è ben finito e offre un'ottima immagine. È 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 comporta 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 filiazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota (tenendo conto, altresì, della maggior disponibilità di vendita per le quote indivise), ovvero sulla necessità di filiare l'intero bene

La proprietà del bene è di ***** 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 la fabbrica e di almeno 8 fotografie dei manufatti e delle aree (delle quali almeno 2 scattate dall'esterno e 2 scattate dall'interno)

La planimetria e le fotografie sono inserite nel testo.

CD-ROM e copie in formato pdf

16. la predisposizione, per ciascuno dei due cd-rom, di 2 cd-rom comprendenti ciascuno la relazione peritale così come sopra indicata e la documentazione (fotografie ed eventuali 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 consegnate 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.

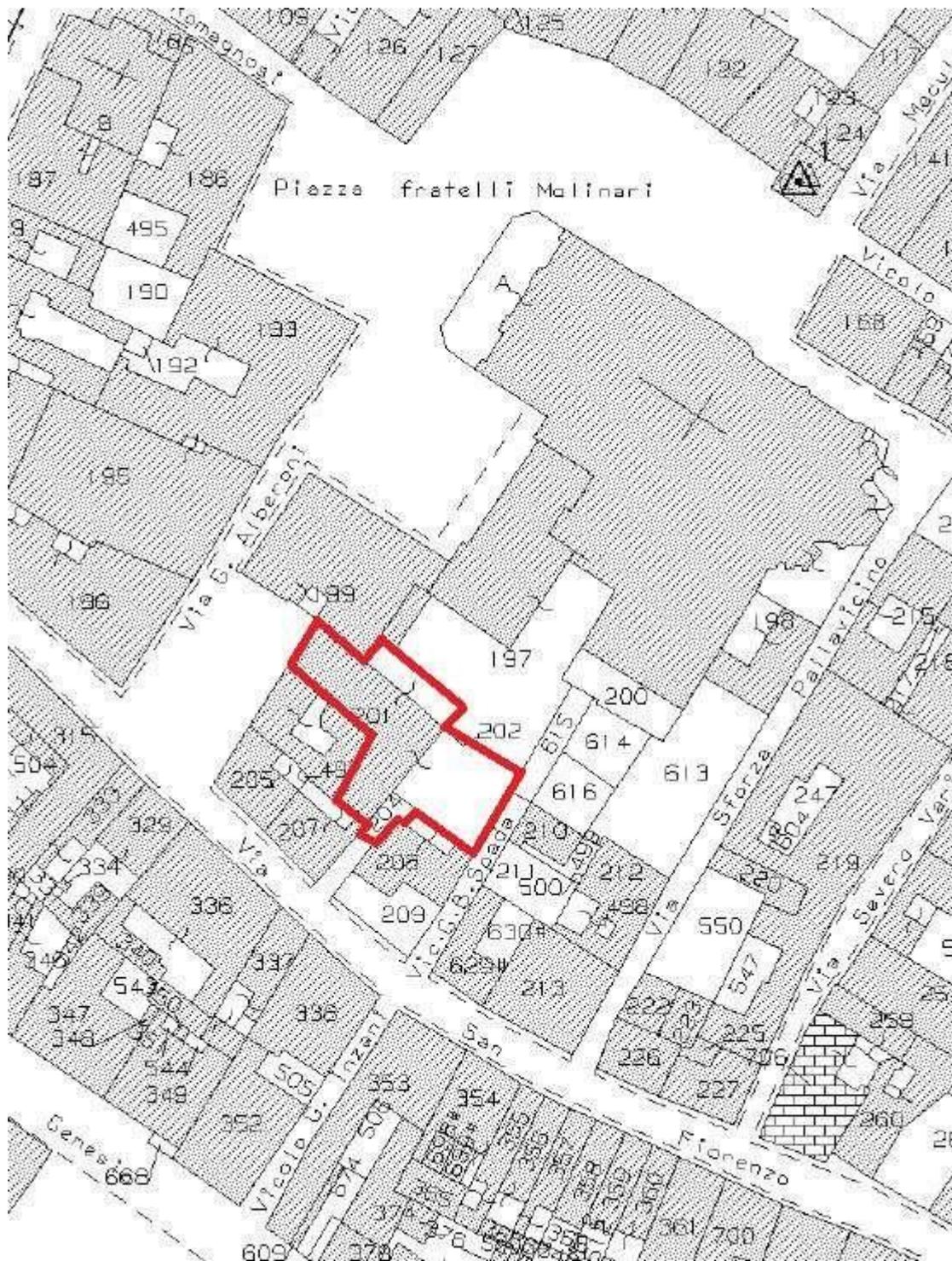
LOTTO 13 - FIORENZUOLA D'ARDA, IMMOBILE IN LARGO G. ALBERONI 4



individuazione catastale dei beni immobili oggetto di vendita

1.A si chiede l'idencazione del bene comprensiva dei conmi e dei daticatastali, verificando anche la corrispondenza/non corrispondenza delle cercazioni catastali ai da indica nella trascrizione e le eventufili regolarizzazioni occorren; la speciazione se il vincolo nell'interesse della procedura riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominavi dei comproprietari) o altro diri#o reale (nuda proprietà, supercie, usufru#o)

- Catasto fabbrica 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: ***** con sede in Fiorenzuola d'Arda, ***** , proprietà
1000/1000,

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

Francesco Chiappini, ingegnere in Piacenza
sma dei beni immobili del concordato preventivo "ARDA HABITAT spa in liquidazione" RG n. 1/2017

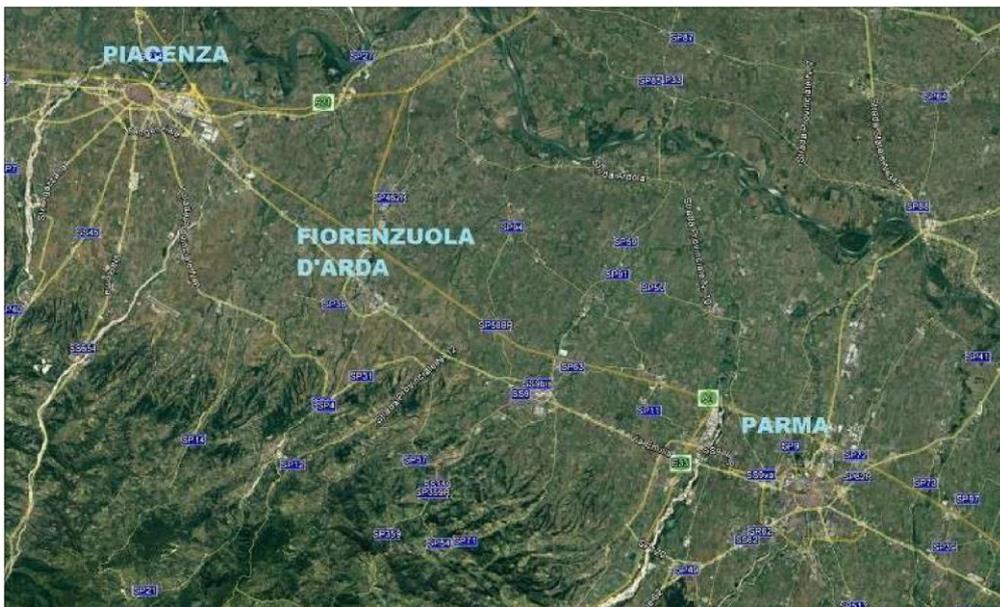
1.B si chiede l'indicazione degli estremi dell'atto di provenienza e la cronistoria dei passaggi di proprietà nel ventennio anteriore alla data di trascrizione della sentenza dichiarava di fallimento, segnalando eventuali acquis mors causa non trascr&;

L'attuale proprietà ebbe ad acquistare la citata unità immobiliare con atto redatto dal Notaio dott.. Paolo UgoloC in data 27.11.1995 Rep. 34.223 racc. 1.931 a dalla ditta *****.

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 Alberoni.



L'unità immobiliare è ubicata in pieno centro storico, nelle immediate vicinanze del parcheggio di Piazzale Cavour affacciato su viale G. Ma8eoC, arteria principale di Fiorenzuola che collega la via Emilia sull'asse Piacenza-Parma.



A ribadire il felice postizionamento 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 eNe8ua nel 1900 ed un piano interrato con so>C 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 intervento manutentivo di seguito riportato.



Esternamente il fabbricato è intonacato e tinteggiato, il manto di copertura in coppi con la8oneria in rame, i Serramenti (Finestre e portone) sono in legno oscura con inferriate a piano terra, con l'eccezione della porta

Francesco Chiappini, ingegnere in Piacenza

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

d'accesso alla nostra unità che monta un Serramenti 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; pare interne ed esterne intonacate e tinteggiate;



pavimentazione interna in piastrelle in ceramica, pavimentazione esterna dei cortiletti realizzati con masselli autobloccanti; porte interne in legno; Finestre in legno massello con vetrocamera; impianto di riscaldamento autonomo a gas metano con ventilconvettori appoggia al pavimento, mentre nei bagni e negli spogliatoi sono

sta posate 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 corle8o 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 contratto registrato in data antecedente alla sentenza dichiarativa di fallimento e/o in data successiva; verificando data di registrazione, data di scadenza Anale del contratto, data di scadenza per l'eventuale disdetta, data di rilascio Assata 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 conservativi ed altre trascrizioni pregiudizievoli), con indicazione del costo per la loro cancellazione

- ipoteca di 1.000.000 € a garanzia di mutuo di 500.000 € , iscri8a il 13.06.1997 ai nn. 7158/713 a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza, giusta a8o 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, iscri8a il 17.06.2016 ai nn. 8152/1041 a favore di Studio Meli srl Piacenza (PI 00931390330) regolarità edilizia ed urbanistica del bene

6. si chiede la veriAca della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamentodel certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normava 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 prede8a 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 dichiara 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 provvedimento 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 dellastessa; altrimen, la veriAca sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normava in forza della quale l'istanza sia stata presentitata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del tolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la veriAca, ai Ani della istanza di condono che l'aggiudicatario postisa eventualmente presentitare, che gli immobili pignora 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, speciAcando il costo per il conseguimento del tolo in sanatoria

Non si rilevano abusi.

giudizi di conformità

conformità edilizia – Ricontrata

conformità catastale - Ricontrata. 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 – Ricontrata

conformità tecniche – I certificati di conformità degli impianti non sono sta forni

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 assegnazione di diritti pesi, ovvero che il diritto sul bene del fallitosia 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 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
corle	13,80	3,00	41,40			
corle	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 espertostimatore, che si propongono di idenAcare per la vendita. Tale valutazione, ai sensi del nuovo art. 568 c.p.c., procederà dal calcolo della superficie dell'immobile, speciAcando quella commerciale, del valore per metro quadro, e del valore complessivo; esporrà anfilicamente 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 quanAcare in una percentuale – in ragione della differenza tra oneri tributari calcolata sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell' assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrasuale della vendita, ovvero di altre speciAche caratteristiche del compendio immobiliare

L'immobile è situato in pieno centro storico. E' in buone condizioni. E' adatto 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 comporta 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 filiazione 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 filiare l'intero bene

La proprietà del bene è di ***** 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 scattate dall'esterno e 2 scattate dall'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 consegnate 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 trecento trenta cinque mila) il valore di vendita giudiziaria del bene.

LOTTO 14 - FIORENZUOLA D'ARDA, APPARTAMENTO IN CADEO, V EMILIA

55



individuazione catastale dei beni immobili oggetto di vendita

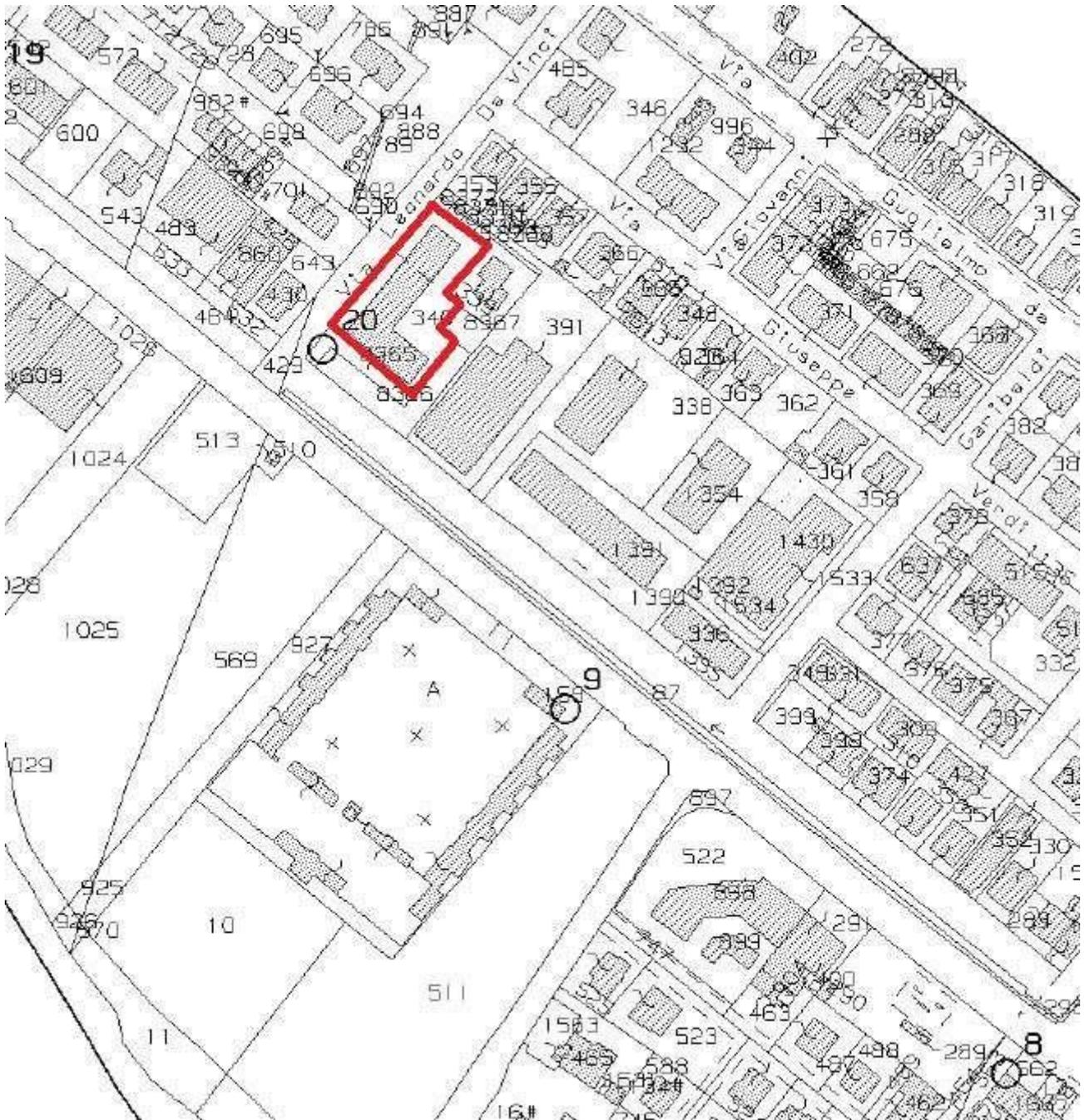
1.A si chiede l'idencazione del bene comprensiva dei conmi e dei daticatastali, verificando anche la corrispondenza/non corrispondenza delle cercazioni catastali ai da indica nella trascrizione e le eventufili regolarizzazioni occorren; la speciazione se il vincolo nell'interesse della procedura riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominavi dei comproprietari) o altro diri#o reale (nuda proprietà, supercie, usufru#o)

- Catasto fabbrica 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 fabbrica 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)

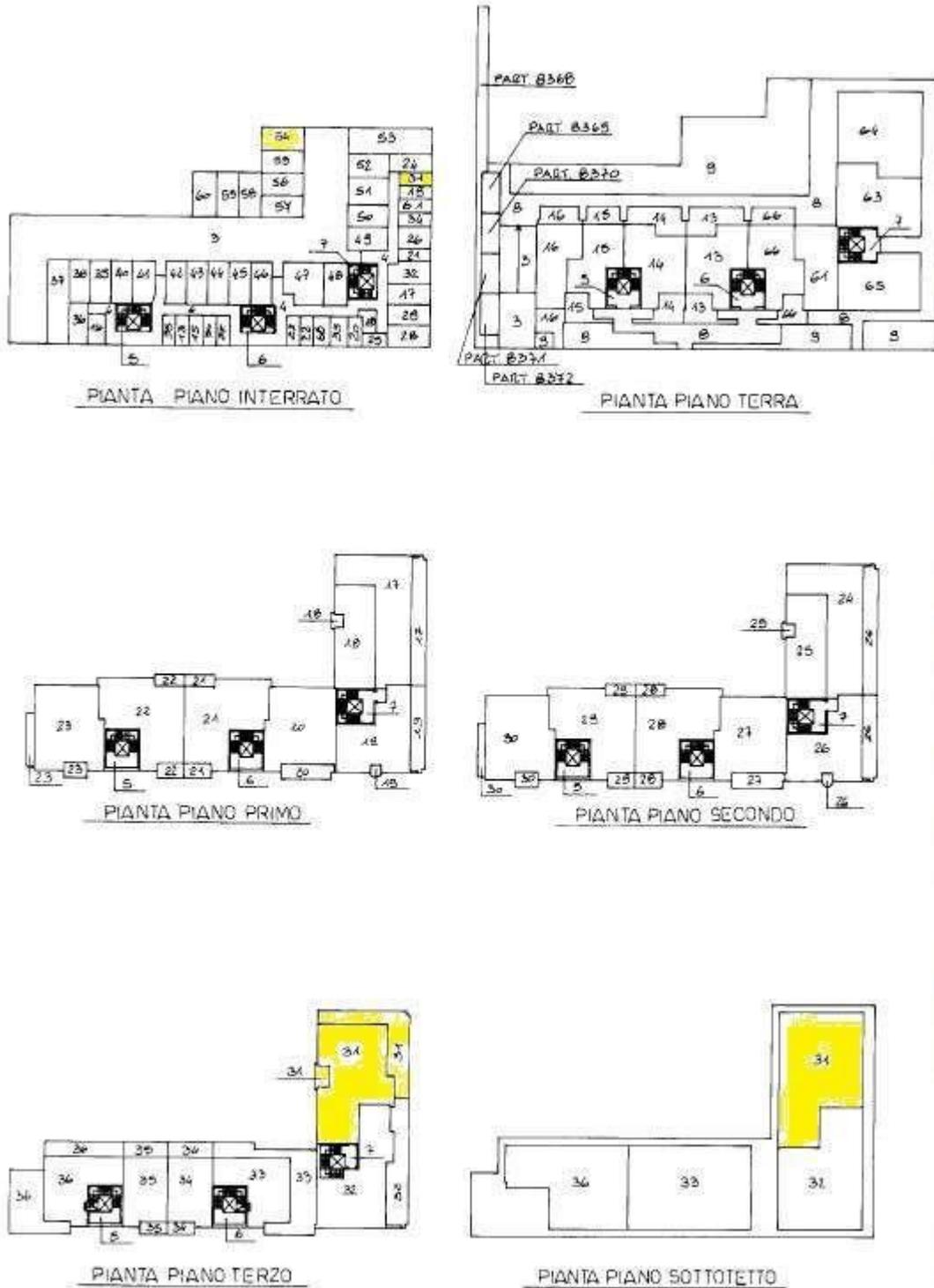
- Catasto fabbrica di Cadeo, fg. 27, part. 8370, cat. C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 28,87 €, indirizzo VIA EMILIA piano T, dati derivanti da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/07/2016 protocollo n. PC0050810 in atti dal 22/07/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA

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: ***** con sede in Fiorenzuola d'Arda, ***** , 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
sma dei beni immobili del concordato preventivo "ARDA HABITAT spa in liquidazione" RG n. 1/2017

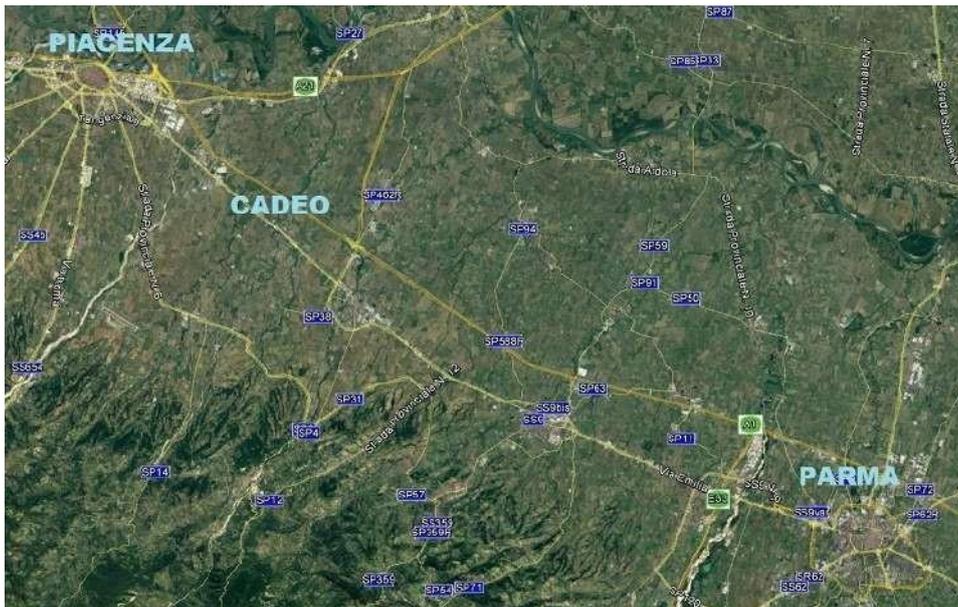
1.B si chiede l'indicazione degli estremi dell'atto di provenienza e la cronistoria dei passaggi di proprietà nel ventennio anteriore alla data di trascrizione della sentenza dichiarava di fallimento, segnalando eventuali acquis mors causa non trascritti;

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 *****.

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 canne. 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 Anito. 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 la.



Il deposito occasionale sovrastante ha il sottotettomansardato 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. interrate, 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; pare interne in laterizio intonacate al civile;



bagno mancante di rivestimento e sanitari; canna ed autorimessa con pare realizzati in blocchi di cls stutticate alla cappuccina; muri in c.a. ripuliti e rasa. Finiture esterne: intonacate al civile e tinteggiate; davanzali, contro davanzali e soglie in serizzo levigato e lucidato; parapetti balconi in ferro verniciato; la8oneria in lamiera preverniciata; pavimentazione interna in piastrelle di ceramica monocottura in tutti i locali, per canna ed autorimessa ba8uto di cemento; scale, pianerottoli e atri di ingresso; pavimenta in lastre di serizzo levigato e lucidato sia per pedata che per alzata; pavimentazione esterna sono in ba8uto di cemento; balconi pavimenta in gres monocottura antigelivo, Serramenti interni con porte tamburate e impiallacciate cieche e lisce; Serramenti esterni realizzati con profilati di alluminio tampona con vetro semplice nelle par comuni ed attivit  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 tolo in base al quale   occupato (locazione, leasing, comodato o altro, veriAcando, in caso di provenienza successoria, l'eventuale esistenza di diritto di abitazione a favore del coniuge superste ex art. 540 comma 2 c.c.), con parcolare riferimento all'esistenza di contraC registra in data antecedente alla sentenza dichiarava di fallimento e/o in data successiva; veriAcando data di registrazione, data di scadenza Anale del contra8o, data di scadenza per l'eventuale disde8a, data di rilascio Assata o stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, esistenza o meno di un compenso regolarmente pagato o non pagato;

L'immobile   libero.

formalit , vincoli e oneri

Francesco Chiappini, ingegnere in Piacenza

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

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 conservativi 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 dichiarate agibili con provvedimento n. 31.03 del 26.10.2006 e del 15.06.2007. La conformità non ha interessato il sub 31 in quanto non sono state realizzate parte delle opere di finitura: pavimenti, serramenti interni, posate 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 – Ricontrata

conformità catastale - Ricontrata conformità urbanistica – Ricontrata

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 rinuncia da parte dei titolari, ovvero che il diritto sul bene del fallito sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli

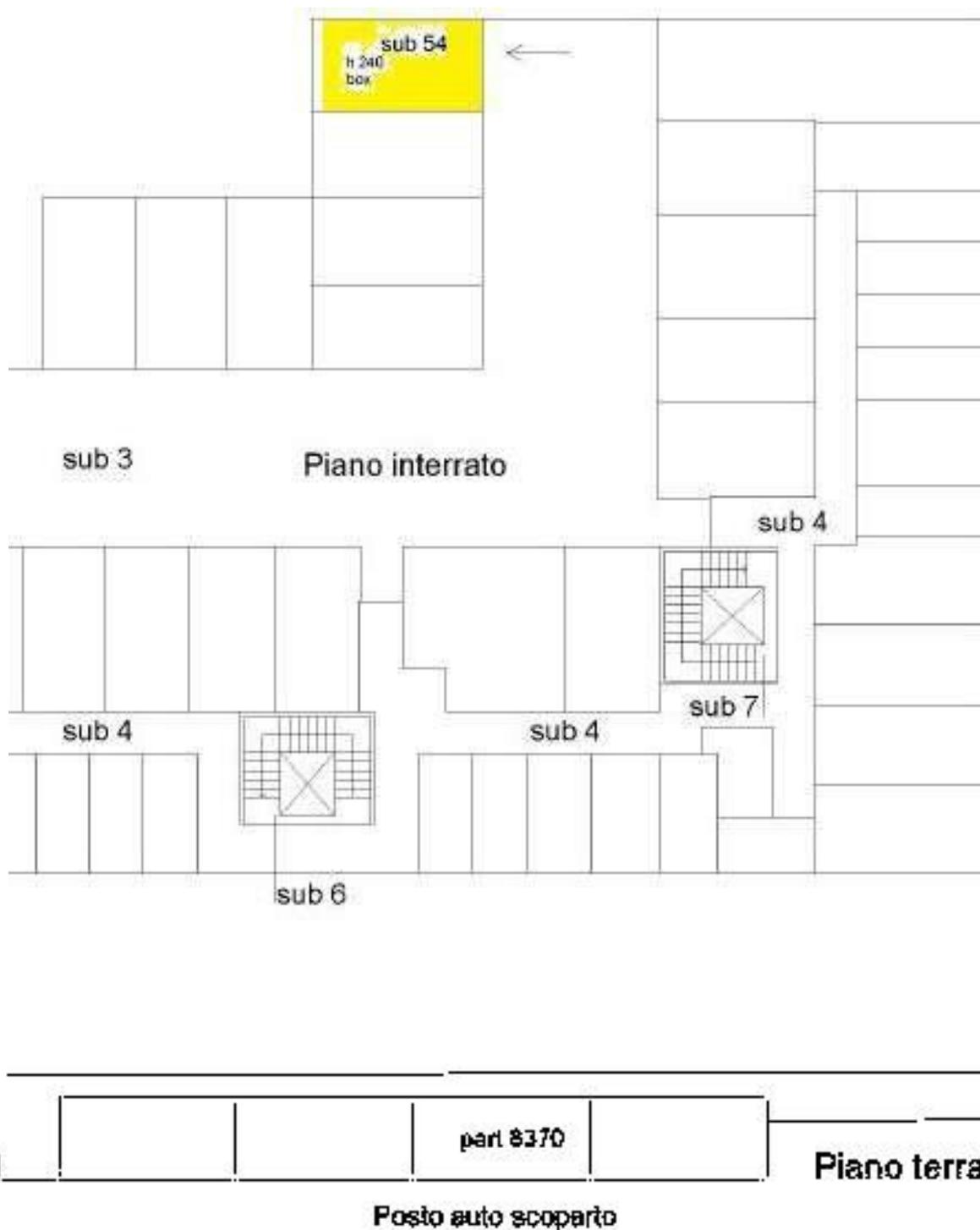
Non sono apparsi gravami in tal senso.

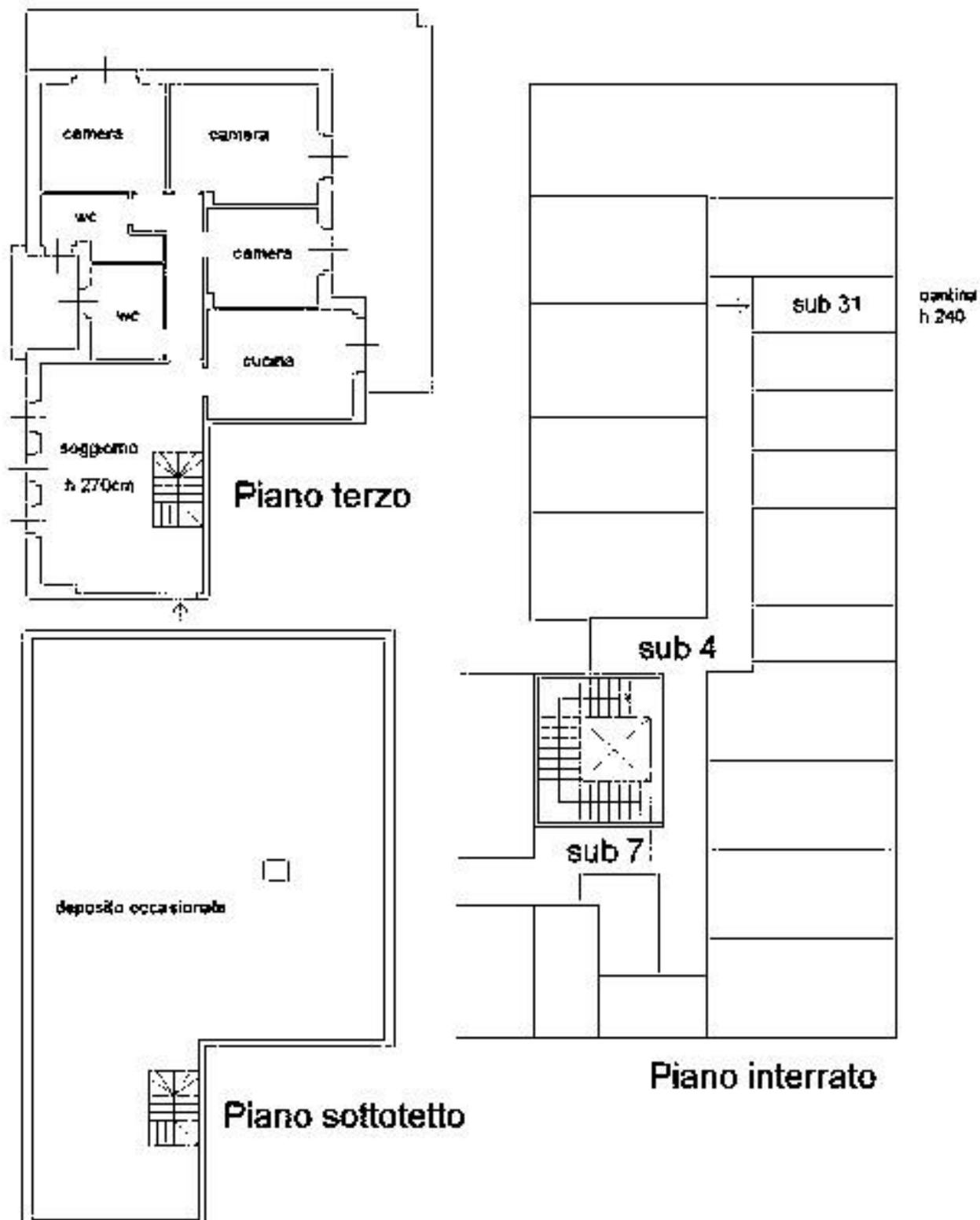
spese di gestione

9. si chiede l'informazione sull'importo annuo delle spese Asse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relavo debito nonsia ancora scaduto, su eventufili spese condominiali non pagate negli ulmi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventufili procedimen giudiziari relavi al bene per cui si procede

Non esistono spese previste, deliberate o pregresse.

Consistenze





LOTTO 14 - Cadeo, Fraz. Roveleto, via Emilia, foglio 27, mappale 340, sub 31 e 54, mapp 8370

	lunghezza	larghezza	superficie	superficie totale	coefficiente N	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
depostiito occas	10,90	12,20	132,98			
depostiito 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 loci, eventualmente previo frazionamento da eseguire a cura dello stesso espertostimatore, che si propongono di idenAcare per la vendita. Tale valutazione, ai sensi del nuovo art. 568 c.p.c., procederà dal calcolo della superficie dell'immobile, speciAcando quella commerciale, del valore per metro quadro, e del valore complessivo; esporrà anfilicamente 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 quanAcare in una percentuale – in ragione della differenza tra oneri tributari calcolata sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell' assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contra8uale della vendita, ovvero di altre speciAche cara8eristiche 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 canna. E' mancante delle Rifiniture, che si valuta abbiano un costo di 25.000 €. Il valore di mercato di un appartamento simile, Anito, 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 Rifiniture mancanti pari a 25.000 €. Riduzione del valore di mercato in ragione della differenza tra oneri

tributari calcola 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 €, arrotonda a 173.500 € per semplicità.

IVA

11. si chiede l'indicazione se il trasferimento dell'immobile al compratore comporta o meno il pagamento dell' IVA da parte dell' aggiudicatario, trattandosi o non trattandosi 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 filiazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota (tenendo conto, altresì, della maggior disponibilità di vendita per le quote indivise), ovvero sulla necessità di filiare l'intero bene

La proprietà del bene è di ***** 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 scattate dall'esterno e 2 scattate dall'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 consegnate 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 se8anta tre mila cinque cento) il valore di vendita giudiziaria del bene.

LOTTO 15 - FIORENZUOLA D'ARDA, VILLETTA IN VIA SPINAZZI 29/A



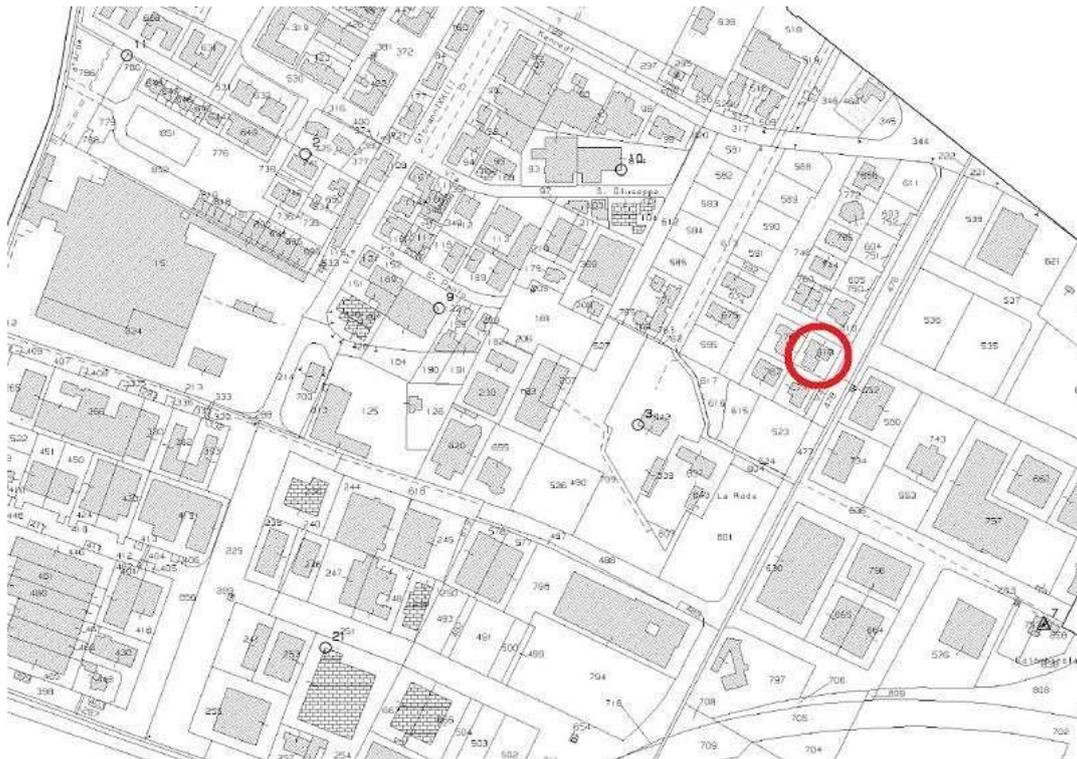
individuazione catastale dei beni immobili oggetto di vendita

1.A si chiede l'idencazione del bene comprensiva dei conmi e dei daticatastali, verificando anche la corrispondenza/non corrispondenza delle cercazioni catastali ai da indica nella trascrizione e le eventufili regolarizzazioni occorren; la specicazione se il vincolo nell'interesse della procedura riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominavi dei comproprietari) o altro diri#o reale (nuda proprietà, supercie, usufru#o)

- Catasto fabbrica di Fiorenzuola d'Arda, fg. 40, part. 816 sub 2, cat. A/2, classe 6, consistenza 7,5 vani, rendita 561,65 €, indirizzo VIA SPINAZZI ANGELO piano T-1-S1, dati derivanti da Variazione del
09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
- Catasto fabbrica di Fiorenzuola d'Arda, fg. 40, part. 816 sub 6, cat. C/6, classe 4, consistenza 59 mq, rendita 249,86 €, indirizzo VIA SPINAZZI piano S1, dati derivanti da Variazione del

09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie., annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

in ditta a: ***** con sede in Fiorenzuola d'Arda, *****, proprietà 1000/1000, Ai confini: via Spinazzi, mapp 476, 768, 754. La documentazione catastale presentita una perfe8a corrispondenza con la consistenza delle unità (cfr all n 9, 22, 23, 26-23)



attuali e precedenti proprietari

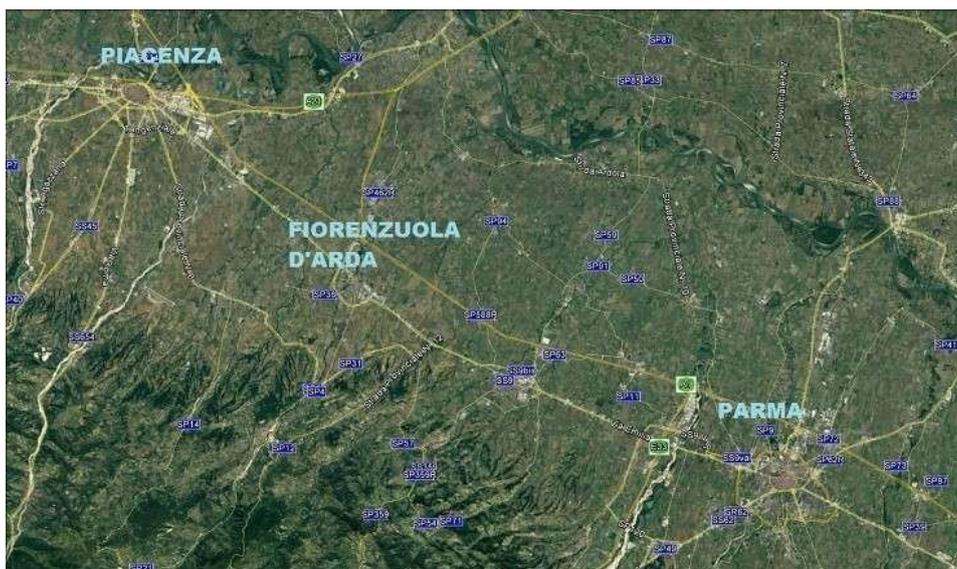
1. B si chiede l'indicazione degli estremi dell'atto di provenienza e la cronistoria dei passaggi di proprietà nel ventennio anteriore alla data di trascrizione della sentenza dichiarava di fallimento, segnalando eventuali acquis mors causa non trascr&;

L'attuale proprietà è *****

descrizione dei beni

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

Francesco Chiappini, ingegnere in Piacenza
sma dei beni immobili del concordato preventivo "ARDA HABITAT spa in liquidazione" RG n. 1/2017



L'immobile è sito in Fiorenzuola d'Arda, cittadina posta sulla via Emilia fra Piacenza e Parma. Ha un buon collegamento viario trovandosi a 5 minuti dal casello autostradale dell'A1 e A21.



L'edificio si trova nella periferia sud di Fiorenzuola in una zona di recente urbanizzazione, poco distante dal centro commerciale I Cappuccini.

Francesco Chiappini, ingegnere in Piacenza

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



L'edificio fa parte di un complesso di villette a tipologia tri familiare con sviluppo a pianta quadrata composta da piano rialzato, piano canna con autorimessa e piano sottotetto destinato a deposito occasionale e lavanderia.



L'ingresso è direttamente in soggiorno, diviso in due parti per soggiorno e zona pranzo; in posizione centrale la cucina abitabile, oltre una camera ed un bagno.



Dietro il bagno la scala per accedere al piano seminterrato diviso in ampia autorimessa e tre vani canna. Nel soggiorno è presente una scala per l'accesso al piano superiore, non abitabile, diviso in quattro vani ed un locale tecnico. Attualmente i vani sono utilizzati come tre camere ed un bagno.

Il deposito occasionale sovrastante ha il sottotetto mansardato ed ha un'altezza media di circa 1,95 m.



Si riporta una descrizione tecnica dell'immobile. Pavimentazione esterna in battuto di cemento, piccolo giardino in erba, cancello e recinzione in ferro zincato, muretti di recinzione in c.a., fondazioni in C.A. interrato; muri del piano interrato e pilastri di spina in C.A.; solai in pannelli di calcestruzzo po "predalles",

Francesco Chiappini, ingegnere in Piacenza

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

cornicioni in C.A, manto di copertura in coppi di Grecia, muri perimetrali in laterizio spess. 25 cm, cappo8o esterno con rasatura Anale armata in Abra di vetro o sinteco;



pare interne in laterizio intonacate in gesso; rivestimenti in cucina e nei bagni in monocottura, davanzali, contro-davanzali e soglie in pietra piacentina;



parapetti in ferro verniciato, la8oneria in lamiera preverniciata, pavimentazione interna in piastrelle di ceramica monocottura di grande formato al piano terra, parquet in listoni al piano sottotetto, monocottura 30x30 cm al piano interrato scale pavimentate in lastre di pietra piacentina levigata ; porte interne in legno laccato; Finestre in alluminio laccato bianco e vetrocamere, persiane in alluminio laccato;



impianto di riscaldamento autonomo a gas metano con sistema di distribuzione ad acqua sottopavimento; impianto elettrico sottotraccia completo; impianto di condizionamento con 3 split interni.



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, verifiando, 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 contratto registrato in data antecedente alla sentenza dichiarativa di fallimento e/o in data successiva; verifiando data di registrazione, data di scadenza Anale del contratto, data di scadenza per l'eventuale disdetta, data di rilascio Assata o stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, esistenza o meno di un compenso regolarmente pagato o non pagato;

L'immobile è attualmente occupato da ***** , coniuga in regime di comunione dei beni ed ivi residen, in forza di compromesso di compravendita stipulato con scrittura privata con ***** registrato a Fiorenzuola d'Arda il 07.10.2010 al n. 1493 serie 3. Il prezzo della compravendita è annotato al punto 3 per euro 300.000. Al punto 4 viene pattuito il pagamento con euro 80.000 alla sottoscrizione del compromesso e euro 220.000 al rogito. Il rogito di compravendita non è mai stato registrato . (cfr all n 9, 26-23, 57-64)

condominio

4. si chiede l'assistenza circa l'esistenza di formalità, vincoli, oneri anche di natura condominiale, gravati sul bene, che resteranno a carico dell' acquirente (ad esempio spese relative all'anno in corso ed a quello precedente art. 63 disp. A8. c.c.), ivi compresi vincoli derivanti da contratto incidenti sull'attività ed attività dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico architettonico, 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-architettoniche 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 cancella dalla procedura o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramen, sequestri conserva vi ed altre trascrizioni pregiudizievoli), con indicazione del costo per la loro cancellazione

- quota n. 2 di 300.000 € a garanzia di 200.000 €, di ipoteca frazionata di originari 1.068.000 € a garanzia di mutuo fondiario di originari 712.000 € iscris8a il 29.07.2011 ai nn. 11200/2051 a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza, giusta a8o del Notaio Giuseppe Rocca in data 27.07.2011 rep. 61295/26909.

- ipoteca giudiziale di 120.000 € in forza di decreto ingiuntivo di78.055,06 emesso dal Tribunale di Piacenza in data 18.05.2016 rep. 649, iscris8a il 17.06.2016 ai nn. 8152/1041 a favore di Studio Meli srl Piacenza (PI 00931390330). regolarità edilizia ed urbanistica del bene

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

L'edificio è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire n. 44/2009 del 20.01.2010 e successive varianti di cui Alle DIA prot. n. 12.130 del 23.03.2010 e prot. n. 19.041 del 12.07.2010. I lavori ebbero inizio il 23.03.2010 e furono ultimati il 03.11.2011. L'unità immobiliare è in possesso di certificato di abitabilità n. 50/2011 del 22.12.2011

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 dellastessa; altrimen, la veriAca sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normava in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del tolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la veriAca, ai Ani della istanza di condono che l'aggiudicatario postisa eventualmente presentare, che gli immobili pignora 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, speciAcando il costo per il conseguimento del tolo in sanatoria

Non si rilevano abusi.

giudizi di conformità conformità edilizia – Riscontrata

conformità catastale - Riscontrata

conformità urbanistica – Riscontrata

conformità tecniche – Riscontrate; si allegano i certificati di conformità (cfr all 65-67)

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

altri gravami

8. si chiede la veriAca che i beni per cui si procede siano grava da censo, livello o uso civico e se vi sia stata aNrranzione da tffili pesi, ovvero che il diritto sul bene del fallitosia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddeC toli

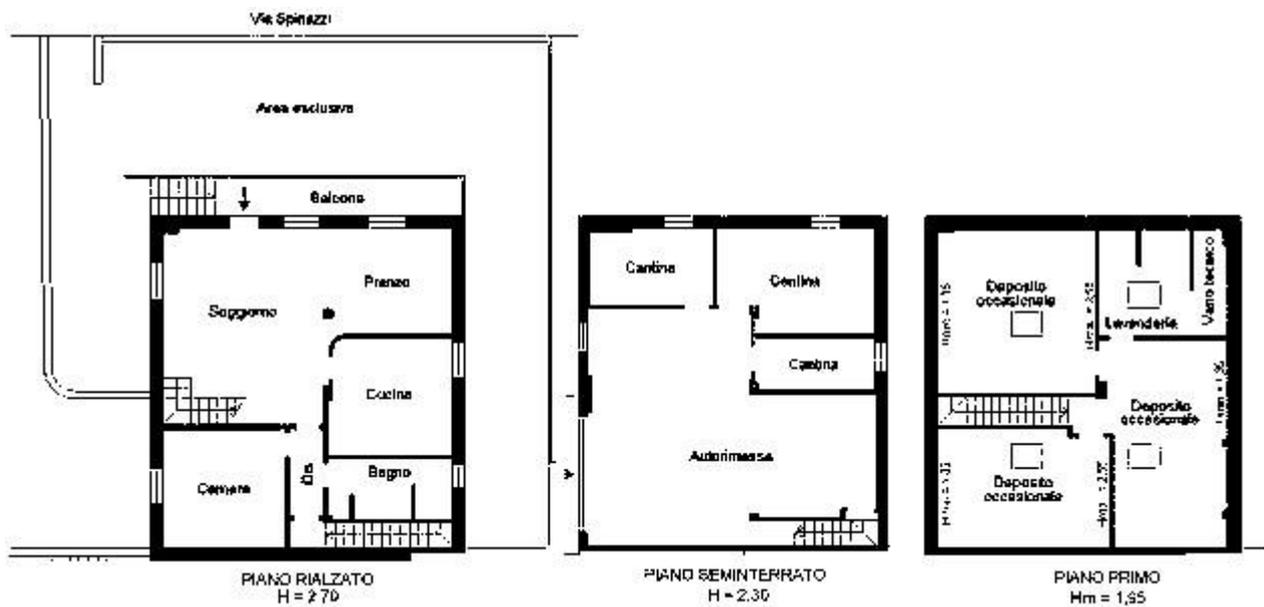
Non sono apparsi gravami in tal senso.

spese di gestione

9. si chiede l'informazione sull'importo annuo delle spese Asse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relavo debito nonsia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ulmi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimen giudiziari relavi al bene per cui si procede

Non esistono spese previste, deliberate o pregresse.

Consistenze



LOTTO 15 - Fiorenzuola d'Arda, via Spinazzi, foglio 40, mappale 816, sub 2 e 6						
	lunghezza	larghezza	superficie	superficie totale	coefficiente	superficie commerciale
appartamento	10,10	11,10	112,11	112,11	100%	112,11
balcone	10,10	1,30	13,13	13,13	30%	3,94
area esclusiva	15,80	4,40	69,52			
area esclusiva	3,60	12,00	43,20	112,72	10%	11,27
area esclusiva	3,20	6,90	22,08	22,08	2%	0,44
depostiito occas	10,10	11,10	112,11	112,11	50%	56,06
cantina	10,10	3,00	30,30			
	4,40	2,70	11,88	42,18	25%	10,55

autorimessa	5,60	2,70	15,12			
	10,10	5,10	51,51	66,63		
TOTALE			480,96	480,96		194,36

L'unità immobiliare ha una consistenza commerciale di 194 mq oltre all'autorimessa doppia.

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 calcolata 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 zona periferica di nuova urbanizzazione nei pressi del centro commerciale I Cappuccini. L'immobile è usato, ultimato nel 2011. È una villetta semi indipendente dotata di un ampio sottotetto con destinazione "deposito occasionale" ed un ampio seminterrato con destinazione "canna ed autorimessa". Il valore di mercato di una villetta simile, in questa zona ed in queste condizioni, è di 1.300 €/mq, ovvero la villetta di 194 mq commerciali vale 252.200 €. Da aggiungere il valore dell'ampia autorimessa di 25.000 €. Riduzione del valore di mercato in ragione della differenza tra oneri tributari calcolata sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita pari al 10%

Si stima pertanto che l'area nello stato di fatto e di diritto in cui si trova abbia un valore di 249.480, arrotondato a 249.500 € per semplicità.

IVA

11. si chiede l'indicazione se il trasferimento dell'immobile al compratore comporta 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 filiazione 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 filiare l'intero bene

Non ricorrenti

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'immobile 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 la fabbrica 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 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 249.500 €

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

Costi condominiali pregressi – Non ricorre

Alla luce di tutto ciò si indica in euro 249.500 (euro due cento quaranta nove mila cinque cento) il valore di vendita giudiziaria del bene.

LOTTO 16 -PIACENZA, APPARTAMENTO IN VIA CASTELLO 35



individuazione catastale dei beni immobili oggetto di vendita

1.A si chiede l'idencazione del bene comprensiva dei conmi e dei daticatastali, verificando anche la corrispondenza/non corrispondenza delle cercazioni catastali ai da indica nella trascrizione e le eventufilli regolarizzazioni occorren; la speciazione se il vincolo nell'interesse della procedura riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominavi dei comproprietari) o altro diri#o reale (nuda proprietà, supercie, usufru#o)

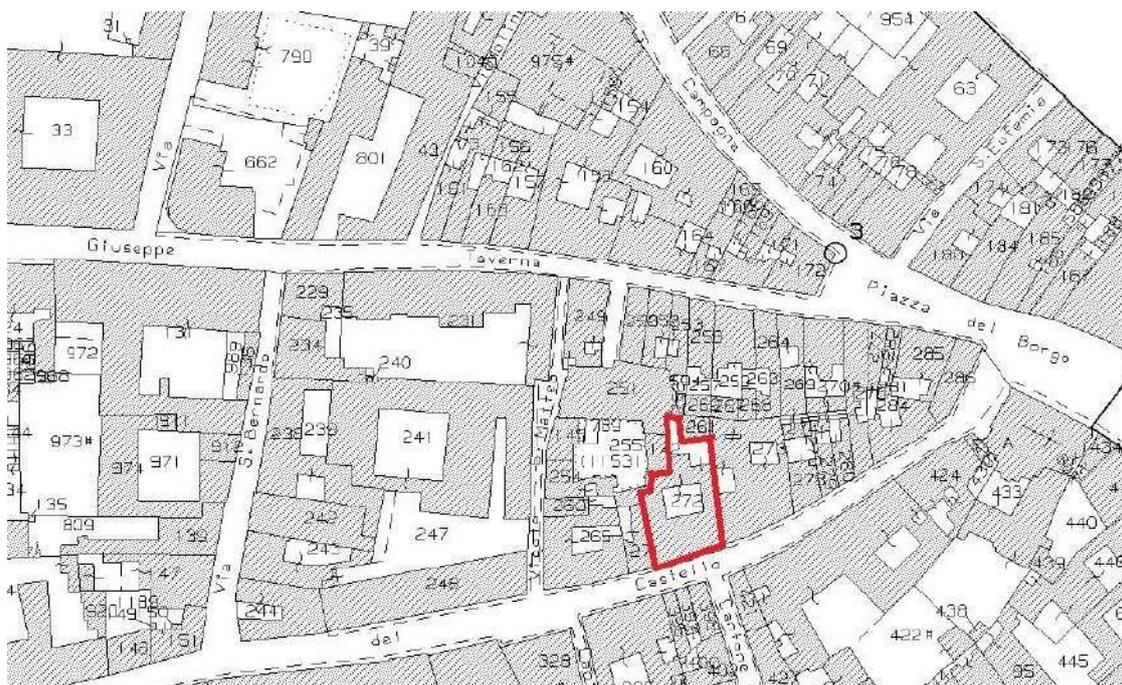
- Catasto fabbrica di Piacenza, fg. 114, part. 272 sub 34, cat. A/2, classe 5, consistenza 1,5 vani, rendita 189,80 €, indirizzo VIA CASTELLO piano T-S1, dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie, annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94); di stadio: rsu

in ditta a: ***** con sede in Fiorenzuola d'Arda, ***** , proprietà 1/1

Ai confini: via Castello, mapp 273, androne comune, vano ascensore comune, altri come in fatto. La documentazione catastale presentita una perfe8a corrispondenza con la consistenza delle unità. (cfr all n 13, 25, 26-23)

Francesco Chiappini, ingegnere in Piacenza

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



attuali e precedenti proprietari

1.B si chiede l'indicazione degli estremi dell'a#o di provenienza e la cronistoria dei passaggi di proprietà nel ventennio anteriore alla data di trascrizione della sentenza dichiarava di fallimento, segnalando eventuali acquis mors causa non trascrisc&;

Proprietà "*****" per 1/1

descrizione dei beni

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



L'immobile è sito nel centro storico di Piacenza in via Castello 35.

Francesco Chiappini, ingegnere in Piacenza
sma dei beni immobili del concordato preventivo "ARDA HABITAT spa in liquidazione" RG n. 1/2017



E' situato al piano terreno ed al piano interrato di un vecchio edificio ristrutturato all'incrocio con Cantone dell'Asse.



La struttura del palazzo d'epoca è tradizionale, in muri portanti in mattoni pieni e solai a volta in mattoni pieni.

Francesco Chiappini, ingegnere in Piacenza

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



Dal primo androne si accede direttamente al monolocale.



Oltre l'androne due cortili interni condominiali.

L'unità immobiliare si compone di un monolocale con bagno ed un piccolo soppalco a piano terra, ed una taverna non abitabile, accatastata come canna, al piano interrato.



Muri intonacati e tinteggiati, volta della taverna in mattoni sabbati a vista, pavimento a piano terra e soppalco in parquet, al piano interrato in tabelle vecchie; bagno con pavimento e rivestimento in monocottura. Il bagno è privo di bidet.



In taverna un angolo co8ura nascosto da un paravento semicircolare in muratura. Le scale che portano sul soppalco, ove è ricavata la zona no8e, ed in taverna sono in ferro.



Porta d'ingresso blindata, porta del bagno in legno, Finestra in legno e vetrocamera, Finestra della bocca di lupo in ferro e vetro renato.

Impianti apparentemente in ordine, sottotraccia, senza certificati di conformità. Impianto video citofonico.

Impianto di riscaldamento con caldaia tipo B e termosifoni in ghisa.

Il sottopavimento misura circa 8 mq. Il piano terra ha un'altezza della volta compresa fra 3,30 e 4,00 m. La taverna ha un'altezza della volta compresa fra 2,50 e 3,30 m. 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 contratto registrato in data antecedente alla sentenza dichiarativa di fallimento e/o in data successiva; verificando data di registrazione, data di scadenza annuale del contratto, data di scadenza per l'eventuale disdetta, data di rilascio assata o stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, esistenza o meno di un compenso regolarmente pagato o non pagato;

L'immobile è attualmente libero, e ne è in possesso l'Arch. Maurizio Massari, che riferisce che il prezzo pattuito per la compravendita di 51.000 euro è stato totalmente versato, ***** ha fornito le contabili di pagamento. (cfr all n 71-72)

condominio

4. si chiede l'assistenza 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. A8. c.c.), ivi compresi vincoli derivanti da contratto incidenti sull'attività edilizia dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ed in particolare

- domande giudiziarie (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 provvedimento di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e dell'eventuale trascrizione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reflui, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione)

L'immobile fa parte del condominio "Borgo Castello". La situazione contabile con il condominio è sotto controllo: ad oggi è scaduta la rata 1/2017 del 05.04.17 di 278,31 €, ed in scadenza la rata del 30.06.2017 di 250,00 € (cfr all 70).

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 conservativi ed altre trascrizioni pregiudizievoli), con indicazione del costo per la loro cancellazione

Non risultano formalità contro.

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. 590/94 del 14.07.1994; variante n. 50 del 28.01.1995; DIA n. 965/96 del 08.06.1996; certificato di agibilità n. 14875/00 del 27.11.2002; DIA per cambio di destinazione senza opere n. 226/2007 del 09.02.2007; certificato di agibilità n. 297 del 17.04.2007. 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 dell'istesso; 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 obbligazioni 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 pignora 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 – sul progetto non è evidenziato il soppalco. La situazione è regolarizzabile mediante presentazione di CIL e successiva nuova domanda di abitabilità; costo previsto 1.500 €

conformità catastale - sulla planimetria catastale non è evidenziato il soppalco. La situazione è regolarizzabile mediante presentazione di nuova planimetria e pratica DOCFA; costo previsto 600 €

conformità urbanistica – Ricontrata

conformità tecniche – Gli impianti appaiono in buone condizioni, ma non sono stati forniti i certificati di conformità; costo previsto per la redazione di detti certificati, incluse piccole modifiche eventualmente necessarie: 1.500 €

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 accensione da terzi pesi, ovvero che il diritto sul bene del fallitoso 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 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

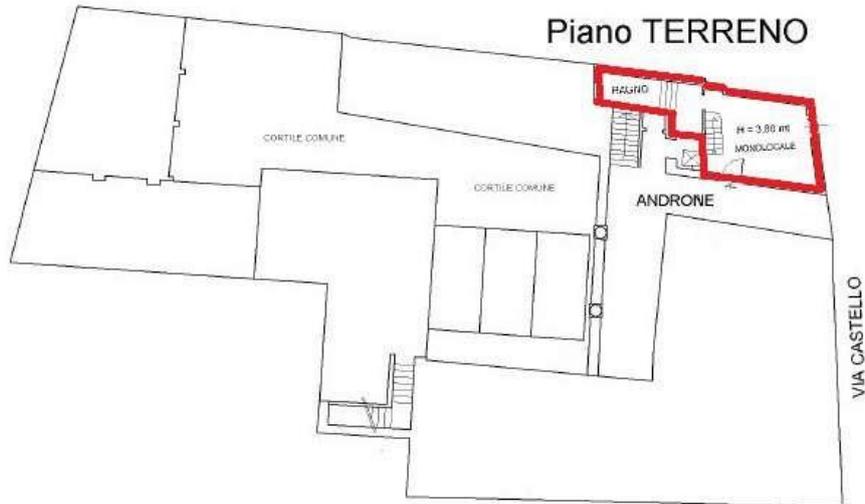
All'ultima assemblea condominiale del 30.03.2017 (cfr all' n xx) non sono state deliberate spese straordinarie. (cfr all' n 68-69)

Consistenze

Piano SEMITERRATO



Piano TERRENO



LOTTO 16 - Piacenza, via Castello, foglio 114, mappale 272, sub 34

	lunghezza	larghezza	superficie	superficie totale	coefficiente	superficie commerciale
appartamento	4,20	5,00	21,00			
appartamento	2,90	1,50	4,35			
appartamento	1,70	3,70	6,29	31,64	100%	32,64
soppalco	1,40	3,60	5,04			
	1,50	2,00	3,00	8,04	50%	8,54
cantina	4,20	5,00	21,00			
cantina	2,20	1,50	3,30	24,30	50%	12,15
TOTALE			63,98	63,98		53,33

L'unità immobiliare ha una consistenza commerciale di 53 mq.

valutazione del bene

10. si chiede la valutazione estimativa del valore di mercato del lotto o dei singoli loc, eventualmente previo frazionamento da eseguire a cura dello stesso perito stimatore, che si propongono di idenAcare per la vendita. Tale valutazione, ai sensi del nuovo art. 568 c.p.c., procederà dal calcolo della superficie dell'immobile, speciAcando quella commerciale, del valore per metro quadro, e del valore complessivo; esporrà anfilicamente gli adeguamen 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 quanAcare in una percentuale – in ragione della differenza tra oneri tributari calcolata sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell' assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contra8uale della vendita, ovvero di altre speciAche caratteristiche del compendio immobiliare

Il monolocale è situato in centro storico; è usato, ultimato nel 2002. Il valore di mercato di un monolocale, in questa zona ed in queste condizioni, è di 800 €/mq, ovvero il monolocale di 53 mq

commerciali vale 42.400 €. Riduzione del valore di mercato in ragione della differenza tra oneri tributari calcola sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita pari al 10%

Si stima pertanto che l'area nello stato di fatto e di diritto in cui si trova abbia un valore di 38.160 €.

IVA

11. si chiede l'indicazione se il trasferimento dell'immobile al compratore comporta 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 filiazione 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 filiare l'intero bene

Non ricorrenti 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

Amministratore è la Dott.ssa Anna Lisa Franchi con studio in via Garibaldi 83 a Piacenza.

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 scattate dall'esterno e 2 scattate dall'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 comprenden ciascuno la relazione peritale costii come sopra indicata e la documentazione (fotografie ed eventuali altriallega) 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 consegna 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 38.160 €

costi per l'ottenimento delle conformità di legge – Si prevedono costi per 3.600 €

Costi condominiali pregressi – Esiste un debito pregresso con il condominio di 278 €

Alla luce di tutto ciò si indica in euro 34.272 il valore di vendita giudiziaria del bene, arrotonda a 34.000 € (euro trenta quattro mila) per semplicità.

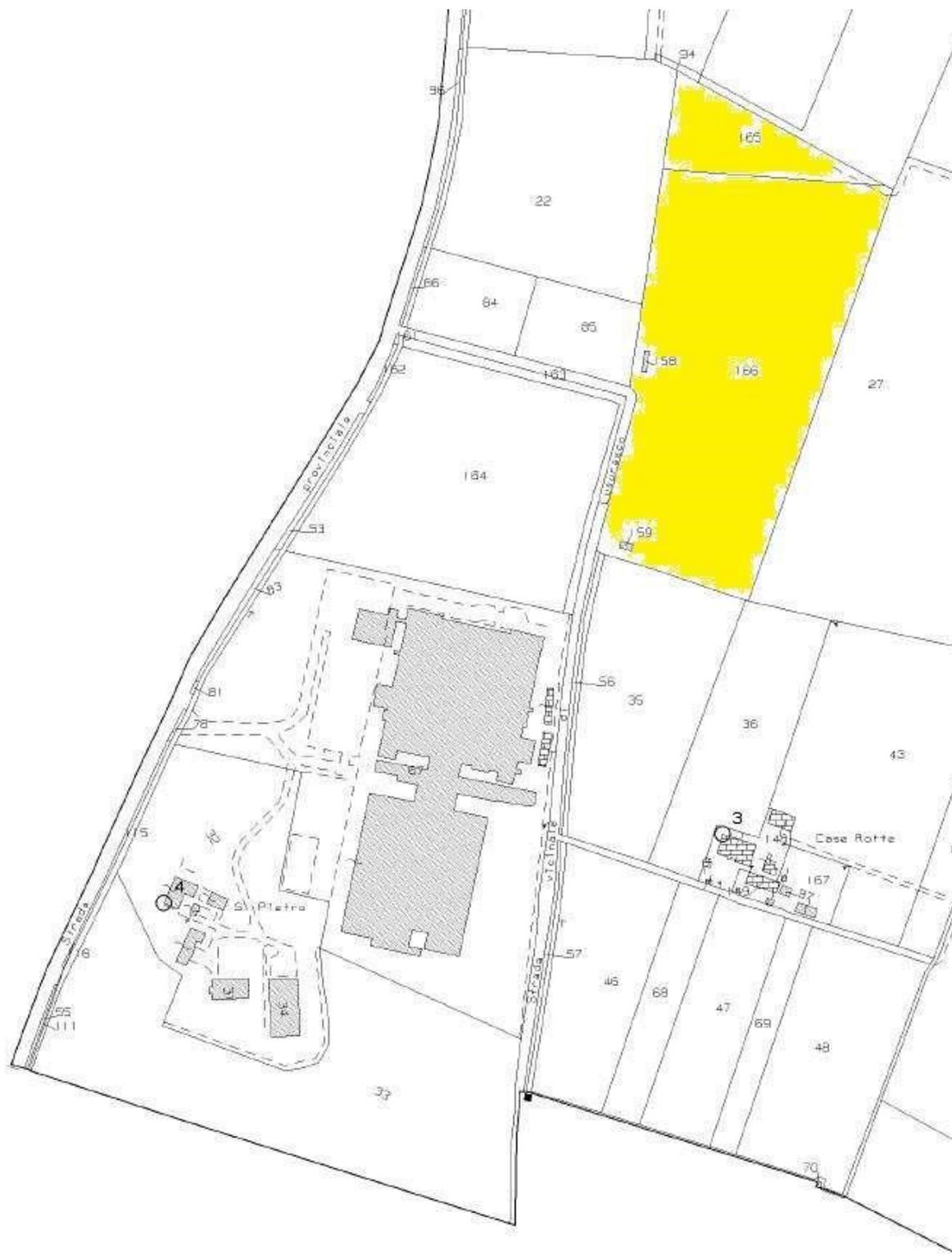
LOTTO 17 - FIORENZUOLA D'ARDA, AREA AGRICOLA IN LOCALITÀ' CASELLE



individuazione catastale dei beni immobili oggetto di vendita

1.A si chiede l'idencazione del bene comprensiva dei conii e dei daticatastali, verificando anche la corrispondenza/non corrispondenza delle cercazioni catastali ai da indica nella trascrizione e le eventufili regolarizzazioni occorren; la speciazione se il vincolo nell'interesse della procedura riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominavi dei comproprietari) o altro diri#o reale (nuda proprietà, supercie, usufru#o)

- Catasto fabbrica di Fiorenzuola d'Arda, fg. 48, part. 159, sub 1, zona censuaria 2, categoria D/1,rendita 33,00 €, indirizzo: LOCALITÀ' CASELLE SAN PIETRO SNC piano: T; dati derivanti da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/03/2012 protocollo n. PC0026821 in atti dal 05/03/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1872.1/2012); Annotazione: di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94); Notifica: effettuata il 09/03/2012 con prot. n. PC0027112/2012 del 06/03/12 (cfr all n 11, 26-23, 44-49)
- Catasto fabbrica di Fiorenzuola d'Arda, fg. 48, part. 159, sub 2, zona censuaria 2, categoria D/1,rendita 16,50 €, indirizzo: LOCALITÀ' CASELLE SAN PIETRO SNC piano: T; dati derivanti da VARIAZIONE del 19/02/2015 protocollo n. PC0012842 in atti dal 19/02/2015 RETTIFICA ZONA CENSUARIA U. I. U. (n. 4503.1/2015); Notifica: effettuata il 01/06/2016 con prot. n. PC0034766/2016 del 24/05/16



- Catasto fabbrica di Fiorenzuola d'Arda, fg. 48, part. 159, sub 3, zona censuaria 2, categoria D/1,rendita 56,10 €, indirizzo: LOCALITÀ' CASELLE SAN PIETRO SNC piano: T; dati derivanti da

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/03/2012 protocollo n. PC0026821 in atti dal 05/03/2012
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1872.1/2012); Annotazione: di stadio: classamento e rendita
rettificati (d.m. 701/94); Notifica: effettuata il 09/03/2012 con prot. n. PC0027112/2012 del
06/03/12

in ditta a: 1) ***** S.P.A. con sede in FIORENDOLA D'ARDA ***** (1t)
Proprietà per l'area; 2) ***** (1s) Proprietà superficiaria per
1/1; RETTIFICATI DA COSTITUZIONE del 16/03/2011 protocollo n. PC0070914 in atti dal 16/03/2011
Registrazione: COSTITUZIONE (n.
708.1/2011); Ai confini: mapp 166

- Catasto fabbrica di Fiorenzuola d'Arda, fg. 48, part. 158, sub 2, zona censuaria 2, categoria
D/1,rendita 49,50 €, indirizzo: LOCALITÀ' CASELLE SAN PIETRO SNC piano: T; dati derivanti da
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/03/2012 protocollo n. PC0026822 in atti dal 05/03/2012
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1873.1/2012); Annotazione: di stadio: classamento e rendita
rettificati (d.m. 701/94); Notifica: effettuata il 09/03/2012 con prot. n. PC0027112/2012 del
06/03/12

- Catasto fabbrica di Fiorenzuola d'Arda, fg. 48, part. 158, sub 3, zona censuaria 2, categoria
D/1,rendita 59,40 €, indirizzo: LOCALITÀ' CASELLE SAN PIETRO SNC piano: T; dati derivanti da
VARIAZIONE del 19/02/2015 protocollo n. PC0012841 in atti dal 19/02/2015 RETTIFICA ZONA
CENSUARIA U. I. U. (n. 4502.1/2015); Notifica: effettuata il 01/06/2016 con prot. n. PC0034765/2016
del 24/05/16

in ditta a: 1) ***** S.P.A. con sede in FIORENZUOLA D'ARDA ***** (1t)
Proprietà per l'area; 2) *****
(1s) Proprietà superficiaria per 1/1;

RETTIFICATI DA COSTITUZIONE del 16/03/2011 protocollo n. PC0070926 in atti dal 16/03/2011
Registrazione: COSTITUZIONE (n. 709.1/2011); Ai confini: mapp 166

- Catasto fabbrica di Fiorenzuola d'Arda, fg. 48, part. 166, zona censuaria 2, categoria D/1, rendita
3298,00 €, indirizzo: LOCALITÀ' CASELLE SAN PIETRO SNC piano: T; dati derivanti da VARIAZIONE
NEL

CLASSAMENTO del 29/12/2016 protocollo n. PC0088442 in atti dal 29/12/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38978.1/2016); Annotazione: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94); in ditta a: 1) ***** S.P.A. con sede in FIORENZUOLA D'ARDA ***** (1t) Proprietà per l'area; 2) ***** (1s) Proprietà superficaria per 1/1; RETTIFICATI DA COSTITUZIONE del 19/02/2013 protocollo n. PC0014399 in atti dal 19/02/2013 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 990.1/2013); Ai confini: mapp 56, 35, 36, 27, 165, 22, 85, strada vicinale di Lusurasco, 158, 159 - Catasto terreni di Fiorenzuola d'Arda, fg. 48, part. 165, qualità semin, classe 3, superficie 00.45.00, deduz. F41, reddito dominicale 27,66, reddito agrario 40,67; dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 11/12/2012 protocollo n. PC0173611 in atti dal 11/12/2012 presentato il 11/12/2012 (n. 173611.1/2012); in ditta a: 1) ***** S.P.A. con sede in FIORENZUOLA D'ARDA ***** (1t) Proprietà per l'area; 2) ***** (1s) superficie per 1/1; Ai confini: mapp 166, 95,21, 94, 22.

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 dichiarava di fallimento, segnalando eventuali acquis mors causa non trascr&;

Il terreno è pervenuto alla società "*****" in forza di atto a rogito Dott. D. Lamberti in data 12.02.2005 n. 27295/5584 di repertorio, registrato a Fidenza il 25.02.2005 al n. 413, serie 3T;

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, a sud dell'abitato, appena all'esterno della tangenziale.



L'area si trova in prossimità di uno svincolo della tangenziale e nei pressi di un importante insediamento produttivo.



Sul terreno insistono due piccole costruzioni adibite a cabine elettriche. Il mappale più piccolo, indicato con il 165, non è utilizzato attualmente per l'impianto fotovoltaico. 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 contratto registrato in data antecedente alla sentenza dichiarativa di fallimento e/o in data successiva; verificando data di registrazione, data di scadenza Anale del contratto, data di scadenza per l'eventuale disdetta, data di rilascio Assata o stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, esistenza o meno di un compenso regolarmente pagato o non pagato;

Con atto di costituzione di superficie del 24.02.2011 nn. 60514/26413 a ;firma Dott. Giuseppe Rocca, ***** concede a ***** il diritto di fare e mantenere per 30 anni un impianto fotovoltaico; detto contratto è prorogabile per ulteriori 10 anni in periodi parziali di 5 e 5 anni; ***** è impegnata allo smaltimento dell'impianto entro tre mesi dal rilascio. (cfr all n 73-86)

condominio

4. si chiede l'assistenza circa l'esistenza di formalità, vincoli, oneri anche di natura condominiale, gravati sul bene, che resteranno a carico dell' acquirente (ad esempio spese relative all'anno in corso ed a quello precedente art. 63 disp. A8. c.c.), ivi compresi vincoli derivanti da contratto incidenti sull'attività ed attività dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico architettonico, 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-architettoniche o diritti di prelazione;

Francesco Chiappini, ingegnere in Piacenza

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

- il regime patrimoniale della famiglia ed l'esistenza di convenzioni matrimonifili, se il fallito è persona coniugata, allegando estra8o di a8o di matrimonio o certificato distato libero o provvedimen di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relava data e dell'eventuale trascrizione; 7 altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri refili, 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 cancella dalla procedura o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramen, sequestri conserva 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 veriAca della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamentodel certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normava vigente

Con determina n. 206 dell'11.02.2011 la "Provincia di Piacenza" ha rilasciato alla società "*****" l'"autorizzazione unica" alla costruzione ed esercizio di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica della potenza di 999 kW su detto terreno, ex foglio 48 mappale 90. 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 eventufili costi dellastessa; altrimen, la veriAca sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normava in forza della quale l'istanza sia stata presentitata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del tolo in sanatoria e le eventufili oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la veriAca, ai Ani della istanza di condono che l'aggiudicatario postisa eventualmente presentitare, che gli immobili pignora 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, speciAcando il costo per il conseguimento del tolo 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 veriAca che i beni per cui si procede siano grava da censo, livello o uso civico e se vi sia stata aNrancazione da tfili pesi, ovvero che il diritto sul bene del fallitosia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddeC toli

Non sono apparsi gravami in tal senso.

spese di gestione

9. si chiede l'informazione sull'importo annuo delle spese Asse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relavo 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 16 - Fiorenzuola d'Arda, foglio 48, mappale 158/2 e 3, 159/1, 2 e 3, 165, 166						
	lunghezza	larghezza	superficie	superficie totale	coefficiente	superficie commerciale
mapp 158			36	36	100%	36
Mapp 159			32	32	100%	32
Mapp 165			4.500	4.500	100%	4.500
Mapp 166			32.372	32.372	100%	32.372
TOTALE			36.940	36.940		36.940

L'area ha una superficie di 36.940 mq

valutazione del bene

10. si chiede la valutazione stimativa del valore di mercato del lotto o dei singoli lotti, eventualmente previo frazionamento da eseguire a cura dello stesso estimatore, 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 anzitutto 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'area agricola è situata in prossimità della tangenziale di Fiorenzuola e di un importante insediamento produttivo. La destinazione urbanistica del terreno è agricola, con possibilità di trasformazione in un futuro a medio termine. Il valore del terreno libero è stimato in 3.500 €/p.p., ovvero 4,60 €/mq. La concessione del diritto di superficie ne penalizza fortemente il valore, e tradizionalmente, per periodi di questa entità, il valore è ridotto alla metà.

Si stima pertanto il valore di mercato a 2,3 €/mq, e pertanto l'area di 36.940 mq ha un valore di

84.962 €, arrotonda a 85.000 € per semplicità.

Si stima pertanto che l'area nello stato di fatto e di diritto in cui si trova abbia un valore di 85.000 €

IVA

11. si chiede l'indicazione se il trasferimento dell'immobile al compratore comporta 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 filiazione 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 filiare l'intero bene

La proprietà del bene è di ***** 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 la fabbrica e di almeno 8 fotografie dei manufatti e delle aree (delle quali almeno 2 scattate dall'esterno e 2 scattate dall'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 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 consegna 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 85.000 €.

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 85.000 (euro o8anta cinque mila) il valore di vendita giudiziaria del bene.

RIEPILOGO

Qui di seguito si riportano i valori di stima dei singoli lotti:

lotto	oggetto	stima
1	area la roda	134.500
2	area la roda	158.500
3	area la roda	157.500
4	area la roda	156.000
5	area la roda	155.000
6	area la roda	130.500
7	area la roda	129.000
8	area la roda	161.500
9	area molinetto	135.000
10	area oberdan	440.000
11	v saffi	114.000
12	v sardegna	1.450.000
13	largo alberoni	335.000
14	cadeo	173.500
15	v spinazzi	249.500
16	v castello	34.000
17	area caselle	85.000
	TOTALE	4.198.500

Francesco Chiappini, ingegnere in Piacenza
sma dei beni immobili del concordato preventivo "ARDA HABITAT spa in liquidazione" RG n. 1/2017

Stima chiusa a Piacenza il 03.07.2017

francesco chiappini, ingegnere in piacenza

