

TRIBUNALE DI PIACENZA

Sezione Fallimenti

Concordato pieno liquidatorio omologato n. 1/2017

ARDA HABITAT SPA IN LIQUIDAZIONE

G.D.: Dott. Antonino Fazio

Liquidatore Giudiziale: Avv. Salvatore Caltabiano

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Salvatore Caltabiano, con studio in via Gobetti 22, in Vigolzone (PC), quale liquidatore giudiziale della procedura in epigrafe,

PREMESSO

che il G.D. ha autorizzato la vendita dei beni acquisiti alla massa attiva del concordato attraverso la modalità dell'*asta on line*, ai sensi dell'art. 107 L.F., avvalendosi dell'operatore professionale GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL (www.gorealbid.it),

RENDE NOTO

che, in esecuzione del programma di liquidazione relativo alla procedura in epigrafe, rivolge al pubblico invito ad offrire per l'acquisto del lotto di seguito specificato con il metodo della vendita competitiva attraverso piattaforma telematica www.gorealbid.it

Asta n. 17554

LOTTO UNICO: Fabbricato industriale a Fiorenzuola d'Arda (PC), Via Sardegna 2/4. L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fiorenzuola d'Arda al foglio 15:

part.77, sub 1, zona cens 1, cat. D/1, rendita 16.257,60 €, 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).

L'immobile è costituito da due corpi di fabbrica contigui che ospitano uno gli uffici e l'altro il magazzino. La porzione di immobile adibita ad uffici si sviluppa su tre livelli ed ha una superficie totale di 1080 mq, il magazzino ha una superficie di 1600 mq su un unico livello. Sono presenti gli impianti di: riscaldamento, antincendio, allarme e condizionamento. L'ampia area esterna è in parte pavimentata e può essere, anche essa, usata come magazzino all'aperto.

PREZZO BASE: € 800.000,00 (euro ottocentomila,00) oltre oneri di legge se dovuti

CAUZIONE: € 80.000,00

RILANCIO MINIMO: € 50.000,00

Si precisa che il bene di cui sopra è meglio descritto nella richiamata relazione di stima redatta dall'Ing. Francesco Chiappini depositata in Cancelleria e pubblicata sul sito www.gorealbid.it, che deve essere consultata per l'esatta individuazione del bene, per la situazione di fatto e di diritto dello stesso, per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, nonché per le verifiche in merito alla regolarità urbanistica del medesimo.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza del presente avviso, delle perizie e degli altri documenti allegati e costituisce accettazione delle condizioni della vendita di seguito indicate.

1. DURATA DELLA GARA

La vendita avrà durata di almeno 30 giorni computati a partire dalla data di pubblicazione del relativo avviso di vendita.

Si aprirà il giorno **30 giugno 2023 alle ore 15:30** e terminerà, salvo *extratime*, il giorno **31 luglio 2023 alle ore 15:30**.

2. MODALITA' DELLA VENDITA – FORMULAZIONE DELLE OFFERTE

La vendita verrà eseguita con la formula dell'asta competitiva tramite il sito www.gorealbid.it utilizzando la seguente modalità: offerta irrevocabile di acquisto (vedasi “procedura di perfezionamento delle offerte a prezzo base d’asta”, così come specificato di seguito).

3. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Per partecipare alla vendita, l'utente dovrà iscriversi al sito www.gorealbid.it, inserendo i propri dati personali, richiedere la registrazione all'asta, accettandone termini e condizioni.

I dati inseriti dal soggetto in fase di registrazione al sito ed alle aste saranno gli stessi ai quali eventualmente verrà attribuita l'aggiudicazione ed ai quali verrà intestato l'immobile. Tutti i pagamenti richiesti, precedenti e successivi alla vendita, dovranno essere effettuati dai soggetti registrati. Eventuali procure o deleghe potranno essere prese in considerazione previa autorizzazione del Curatore.

L'utente dovrà provvedere a versare il deposito cauzionale richiesto tramite bonifico bancario sul conto corrente specificato nelle condizioni specifiche di vendita e nella pagina della registrazione.

L'utente è tenuto a specificare il numero di asta per la quale è intenzionato a partecipare ed a inviare contestualmente copia contabile del bonifico effettuato all'indirizzo gorealbid@pec.it

La cauzione dovrà essere tassativamente accreditata prima del termine dell'asta, salvo diverse indicazioni presenti nelle condizioni specifiche di vendita. Oltre all'accredito del deposito cauzionale, l'utente, per essere abilitato alla partecipazione all'asta dovrà fornire i seguenti documenti tramite upload nella sezione “i Miei Documenti” o tramite invio all'indirizzo gorealbid@pec.it

Se l'offerente è PERSONA FISICA:

- ! Copia di un documento di identità in corso di validità del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive la registrazione, secondo la procedura descritta di seguito)
- ! Copia del codice fiscale
- ! Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, con invio della copia relativa del documento di identità (documento non vincolante ai fini dell'abilitazione ma richiesto in caso di aggiudicazione).

Se l'offerente è una PERSONA GIURIDICA:

- ! visura camerale aggiornata o certificato C.C.I.A.A.
- ! Copia di un documento di identità in corso di validità del soggetto che ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e, qualora si tratti di soggetto diverso del legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri
- ! Copia del codice fiscale del soggetto che ha sottoscritto l'offerta
- ! Eventuale traduzione debitamente legalizzata del certificato camerale, ove la società non fosse italiana
- ! Procura speciale ricevuta o autenticata dal notaio, in caso di partecipazione tramite rappresentante

Ove previsto da condizioni specifiche saranno richiesti ulteriori documenti che si andranno ad integrare ai summenzionati.

4. OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO, PROCEDURA DI PERFEZIONAMENTO DELLE OFFERTE A PREZZO BASE D'ASTA

L'offerta per la vendita competitiva è per legge irrevocabile. Il combinato disposto dell'accredito del deposito cauzionale, della formalizzazione dell'iscrizione all'asta – con accettazione espressa delle condizioni di vendita generali e specifiche, pubblicate on line su www.gorealbid.it – e dell'invio da parte dell'utente di tutta la documentazione richiesta a supporto, così come specificato sopra, sarà considerato equivalente ad un'offerta irrevocabile di acquisto al prezzo fissato come base d'asta per ciascun esperimento di vendita e costituirà, esso stesso, un impegno vincolante di acquisto da parte dell'utente.

Detta offerta verrà formalizzata sulla piattaforma direttamente da Gobid International Auction Group Srl mediante puntata on-line, per conto del primo utente che avrà portato a termine la procedura di perfezionamento sopra descritta. Ove vi siano più partecipanti che abbiano provveduto a formalizzare la propria offerta irrevocabile di acquisto, secondo le modalità sopra descritte, e nessuno degli offerenti effettui un rilancio sulla Piattaforma, risulterà migliore offerente e, quindi, aggiudicatario provvisorio, colui che, per primo, in ordine di tempo:

- avrà provveduto ad espletare la procedura summenzionata.

Gobid International Auction Group Srl avrà cura di informare con qualsiasi modalità tutti gli offerenti del fatto che risultino o meno i migliori offerenti all'atto della formalizzazione dell'offerta irrevocabile di acquisto sopraccitata.

Le successive offerte, per essere valide, dovranno superare la migliore offerta pervenuta, di un importo almeno pari al rilancio minimo e pervenire entro il termine di fine gara. Esse saranno formalizzate direttamente dall'utente abilitato sulla piattaforma www.gorealbid.it, secondo le modalità pubblicate sulla piattaforma stessa.

5. PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA PER PERSONA DA NOMINARE

La partecipazione all'asta per persona da nominare è ammessa solo con offerta presentata da procuratore legale munito di procura speciale, come previsto dall'art. 579, comma 3°, c.p.c., e dovrà avvenire tramite la compilazione da parte dell'offerente di un apposito modulo fornito da Gobid International Auction Group Srl.

In caso di aggiudicazione, il procuratore legale dovrà effettuare la dichiarazione di nomina della persona per la quale ha fatto l'offerta nel rispetto dei termini di cui all'art. 583 c.p.c. depositando il mandato; in mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva al nome del procuratore.

6. AGGIUDICAZIONE

Terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine della gara o dell'eventuale periodo di estensione.

In caso di unica offerta si potrà procedere all'aggiudicazione (provvisoria) all'unico offerente.

Dalla data dell'aggiudicazione (provvisoria) decorrerà il termine entro il quale l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di aggiudicazione.

Entro il termine perentorio di 10 (dieci) giorni dalla data dell'aggiudicazione provvisoria potranno essere presentate ulteriori proposte irrevocabili di acquisto ma esse non saranno efficaci se il prezzo offerto non supererà almeno del 10 % quello per il quale l'aggiudicazione provvisoria è avvenuta e non saranno accompagnate da cauzione pari al 10 % del prezzo offerto. In tal caso, ai sensi dell'art. 107, 4° comma LF, non si farà luogo ad aggiudicazione definitiva e si procederà a nuova vendita con la formula dell'asta competitiva, con prezzo base pari alla nuova offerta in aumento e durata da fissarsi comunque non inferiore a giorni 30 (trenta) e disciplinata da nuovo e distinto avviso di vendita che verrà immediatamente pubblicato.

Ove nel suindicato termine di dieci giorni nessuna offerta in aumento venga presentata si procederà con l'aggiudicazione definitiva.

Ai partecipanti non aggiudicatari verrà restituita la cauzione versata, mediante bonifico, entro 20 (venti) giorni lavorativi dal termine ultimo dell'asta, senza interessi.

In ogni caso, il Giudice Delegato, fino alla data di perfezionamento della vendita, potrà con suo decreto sospendere ovvero revocare le operazioni di vendita quando ritenga che il prezzo di aggiudicazione risulti notevolmente inferiore a quello giusto in conformità a quanto disposto dall'art. 108 LF.

7. MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO

In caso di aggiudicazione la somma versata a titolo di cauzione sarà trattenuta fino al perfezionamento della vendita con il trasferimento di proprietà da realizzare mediante atto notarile, secondo le modalità e le tempistiche stabilite dagli Organi della Procedura.

Il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà avvenire entro il termine di 30 (trenta) giorni dall'aggiudicazione definitiva, sui seguenti estremi IBAN: IT 29 Z 05156 12600 CC 000039685.

Entro il medesimo termine l'aggiudicatario dovrà versare le somme in c/spese per il pagamento delle spese relative alla vendita (oneri fiscali sul trasferimento ed altre imposte di legge) nella misura che gli verrà tempestivamente resa nota, nonché l'ulteriore importo di Euro 230.000,00 (duecentotrentamila//00) direttamente in capo alla Procedura, a titolo di rimborso delle spese per i lavori di adeguamento dei locali richiesti dal Corpo della Guardia di Finanza, sui seguenti estremi IBAN: IT 29 Z 05156 12600 CC 000039685.

Il Buyer's Premium oltre Iva dovrà essere versato entro 10 (dieci) giorni dall'aggiudicazione definitiva.

In caso di inadempienza ad uno qualsiasi degli obblighi sullo stesso gravanti e come sopra indicati, l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, la cauzione verrà trattenuta a titolo di penale risarcitoria il lotto tornerà di nuovo in vendita, previo assenso degli organi della Procedura; l'originario aggiudicatario potrà essere condannato al pagamento della differenza rispetto al prezzo della successiva aggiudicazione (art. 587 cod. proc. civ.).

8. TRASFERIMENTO DI PROPRIETA' IMMOBILI

Il trasferimento della proprietà avverrà con atto di Notaio designato dalla Procedura solo dopo l'integrale pagamento del prezzo di aggiudicazione, delle spese come sopra indicate e del Buyer's Premium.

I beni immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e/o trascrizioni di pignoramenti, e/o sequestri, così come le spese relative a qualsiasi altro gravame, saranno cancellate a cura e spese della parte acquirente e previo ordine di cancellazione/svincolo di formalità emesso dal Giudice Delegato.

In caso di mancato perfezionamento del trasferimento di proprietà, la vendita si intenderà automaticamente risolta e gli importi versati dall'aggiudicatario a titolo

di prezzo di aggiudicazione e di Buyer's Premium saranno trattenuti a titolo di penale risarcitoria.

Sono a carico dell'acquirente gli oneri notarili.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

9. PRINCIPALI CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura: eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

La presentazione di offerta irrevocabile di acquisto implica inoltre l'avvenuta presa visione integrale dei documenti allegati al presente avviso, costituiti da: *“relazione di stima”* redatta dall'Ing. Francesco Chiappini; *“valutazione dello stato di conservazione delle coperture in fibro-cemento e indagine fibre aerodisperse”* redatta da TECO Srl; *“provvedimento del 27 giugno 2023 del Sig. Giudice Delegato”* che dispone l'esecuzione dei lavori di bonifica. Detti documenti allegati come sopra descritti costituiscono parti integranti e sostanziali del presente avviso di vendita.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

10. DIRITTI D'ASTA (BUYER'S PREMIUM)

A carico dell'acquirente saranno applicati diritti d'asta (Buyer's Premium) oltre Iva, calcolato sul prezzo finale di aggiudicazione nella maniera seguente, riportata anche nelle condizioni specifiche di vendita pubblicate on line sul sito www.gorealbid.it:

BUYER'S PREMIUM DECRESCENTE A SCAGLIONI PROGRESSIVI		
Da - a	€ 0,00	€ 200.000,00
Da - a	€ 200.000,01	€ 500.000,00
Da - a	€ 500.000,01	€ 1.000.000,00
Oltre	€ 1.000.000,00	

La base di calcolo del Buyer's Premium viene suddivisa in diversi scaglioni, ognuno dei quali viene fatto corrispondere ad una aliquota decrescente al crescere degli scaglioni.

Per ciascun prezzo di aggiudicazione, il Buyer's Premium corrispondente sarà dato dalla sommatoria tra le provvigioni calcolate ognuna sul rispettivo scaglione di riferimento, secondo le modalità illustrate nella tabella sopraccitata.

PUBBLICITA'

La pubblicità verrà effettuata secondo le seguenti modalità:

- l'avviso di vendita sarà pubblicato almeno 30 giorni prima del termine delle operazioni di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul sito www.gorealbid.it.

- affissione presso l'immobile di un avviso, "vendesi", con indicazione dei necessari riferimenti per acquisire informazioni sulla vendita;

Il liquidatore provvederà prima del completamento delle operazioni di vendita a dare notizia mediante notificazione di un estratto dell'ordinanza di vendita a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio, ovvero titolari di una causa legittima di prelazione.

Gli interessati a partecipare alla vendita possono esaminare i beni in vendita, previo accordo con GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl.

Per qualsiasi informazione è possibile contattare GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl al numero 0737/782080.

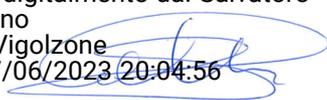
Copia integrale del presente avviso sarà:

- disponibile a tutti presso lo studio del liquidatore
- pubblicata integralmente sul sito internet www.gorealbid.it.

Vigolzone (PC), 27 giugno 2023.

Il Liquidatore Giudiziale
Avv. Salvatore Caltabiano

Firmato digitalmente da: Salvatore
Caltabiano
Luogo: Vigolzone
Data: 27/06/2023 20:04:56



TRIBUNALE DI PIACENZA

Sezione Fallimentare

Concordato Preventivo **in liquidazione**
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

... OMISSIS ...

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



individuazione catastale dei beni immobili oggetto di vendita

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

- Catasto fabbricati di Fiorenzuola d'Arda, fg. 15, part.77, sub 1, zona cens 1, cat. D/1, rendita 16.257,60 €, indirizzo via Sardegna n. 2 n. 4 piano S1-T-1-2, dati derivanti da variazione del classamento del 18/11/2009 protocollo n. PC027416 in atti dal 18/11/2009 variazione di classamento (n. 13336.1/2009), Annotazione: di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94), Notifica: effettuata il 21/01/2010 con prot. n. PC0226201/2009 del 30/11/09

in ditta a: ARDA HABITAT spa con sede in Fiorenzuola d'Arda, CF 01119380333, proprietà 1/1, DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/12/2001 protocollo n. 15953 Trascrizione in atti dal 06/02/2002 Repertorio n.: 41439 Rogante: ROCCA GIUSEPPE Sede: FIORENZUOLA D'ARDA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 190.1/2002). Ai confini: linea ferroviaria Milano Bologna, mapp 389, 390, 381, 390, 388, 384, 380, 386, 378, 361, 550 (cfr all n 7, 17, 18, 26-23)

attuali e precedenti proprietari

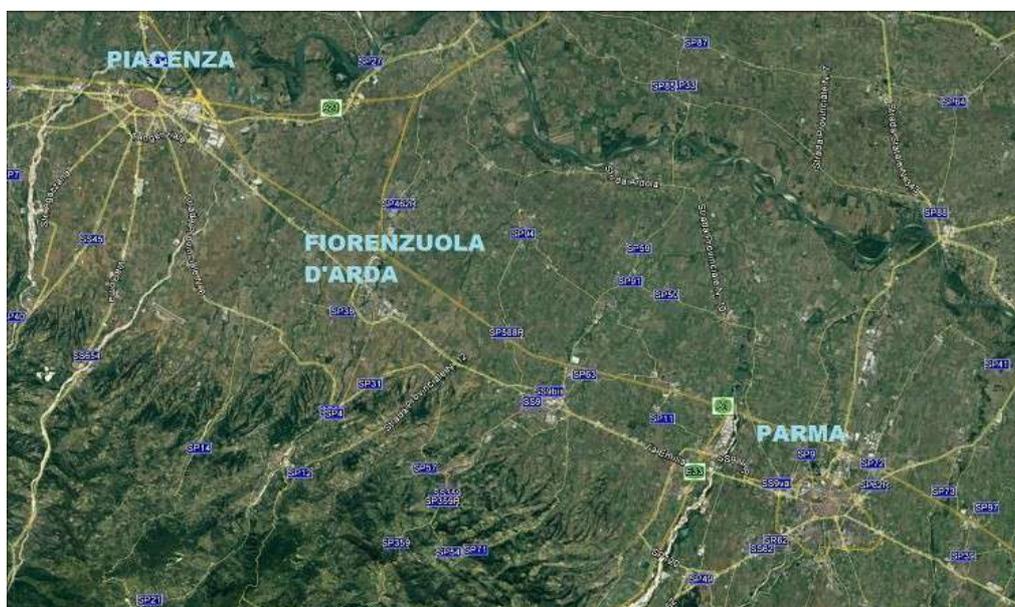
1.B si chiede l'indicazione degli estremi dell'atto di provenienza e la cronistoria dei passaggi di proprietà nel ventennio anteriore alla data di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

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

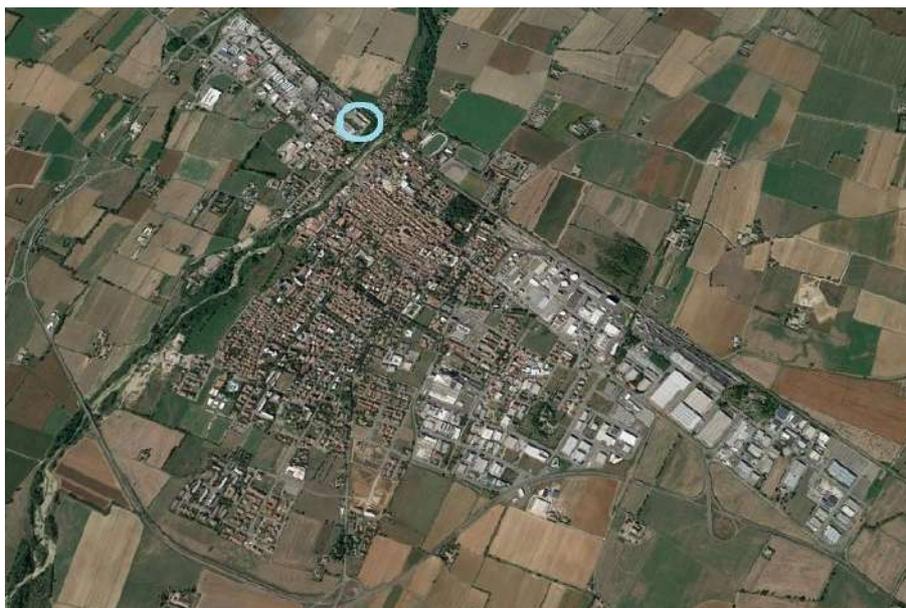
descrizione dei beni

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

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



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



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



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

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



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



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



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



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



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



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



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



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



stato di possesso del bene al momento del sopralluogo

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

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

condominio

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

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

Non esiste condominio.

formalità, vincoli e oneri

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

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

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

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

regolarità edilizia ed urbanistica del bene

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

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

opere abusive, condoni e sanatorie

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

Non si rilevano abusi.

giudizi di conformità

conformità edilizia – Riscontrata

conformità catastale - Riscontrata

conformità urbanistica – Riscontrata

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

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

altri gravami

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

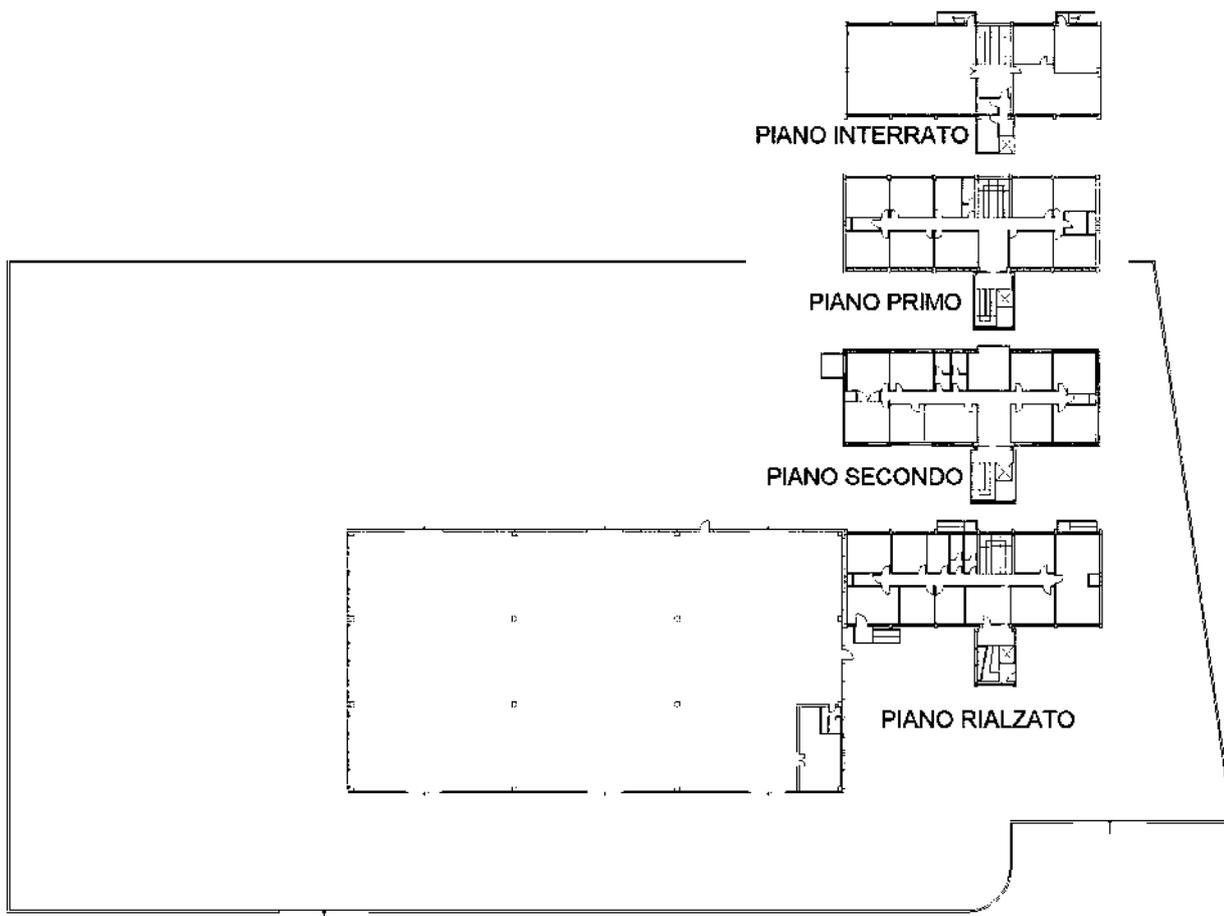
Non sono apparsi gravami in tal senso.

spese di gestione

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

Non esistono spese previste, deliberate o pregresse.

Consistenze



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

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

valutazione del bene

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

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

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

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

IVA

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

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

proprietà in quota: possibili alternative

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

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

opere urgenti da eseguire sul bene

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

L'area non necessita di opere urgenti.

amministratore

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

Il bene non fa parte di condominio.

planimetrie e fotografie

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

La planimetria e le fotografie sono inserite nel testo.

CD-ROM e copie in formato pdf

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

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

Valore di vendita giudiziaria

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

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

costi condominiali pregressi – Non sono stati rilevati.

Alla luce di tutto ciò si indica in euro 1.450.000 (euro un milione quattro cento cinquanta mila) il valore di vendita giudiziaria del bene.

Stabile di via Sardegna 2/4, Fiorenzuola d'Arda (PC)

VALUTAZIONE DELLO STATO DI CONSERVAZIONE DELLE COPERTURE IN FIBRO-CEMENTO & INDAGINE FIBRE AERODISPERSE

STATO DEL DOCUMENTO

Rev.	Motivo	Data
00	Emissione documento	Aprile 2023

Settore	Commessa n°	Elaborato Tecnico	Verificato Resp. di Commessa	Approvato Coordinatore
Ambiente	02/231707-08	Fabio Zanichelli	Filippo Barbieri	Filippo Barbieri

TECO Srl – TECNOLOGIA, ECOLOGIA, AMBIENTE DI LAVORO

Sede legale e operativa: Via F.lli Magni, 2 – 29017 Fiorenzuola d'Arda (PC) Tel. +39 0523 983377 – Fax. +39 0523 942828

Altre sedi: Parma (PR) - Via A. Negri San Donato M.se (MI) - Via J.F. Kennedy, 36

Web <http://www.tecoservizi.it> – E-mail: teco@tecoservizi.it – C.F./P.Iva/R.I.:01161120330 REA PC 131380 – Cap. Soc. 100.000,00 €





INDICE

1	PREMESSA	3
2	RIFERIMENTI LEGISLATIVI	4
3	DESCRIZIONE DEL SITO	5
4	METODOLOGIA DI ISPEZIONE E VERIFICA COPERTURA	6
5	PUNTI DI ISPEZIONE COPERTURA	8
6	METODOLOGIE DI CAMPIONAMENTO ED ANALISI ARIA	9
7	PUNTI DI CAMPIONAMENTO ARIA AMBIENTE	10
7	RISULTATI ANALITICI	11
8	VALUTAZIONE DELLO STATO DI CONSERVAZIONE COPERTURA	12
9	CONCLUSIONI	17
	ALLEGATO A – RAPPORTI DI PROVA	18



1 PREMESSA

In data 14 Aprile 2023 è stato eseguito un sopralluogo presso lo stabile di via Sardegna 2/4 di Fiorenzuola d'Arda (PC), con lo scopo di valutare lo stato di conservazione della copertura in fibro-cemento, in ottemperanza a quanto previsto dalla Legge 257 del 27 marzo 1992, dal D.M. 06/09/94 e dal "Piano regionale di protezione dell'ambiente, di decontaminazione, di smaltimento e di bonifica ai fini della difesa dai pericoli derivanti dall'amianto" - Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna del 17 febbraio 1997.

Inoltre, sono stati eseguiti campionamenti di aria ambiente in due locali all'interno della palazzina adiacente di via Sardegna 2, al fine di quantificare una eventuale dispersione di fibre di amianto in aria.



2 RIFERIMENTI LEGISLATIVI

Legislazione italiana:

- Legge 27 marzo 1992, n.257 *“Norme relative alla cessazione dell'impiego dell'amianto”*.
- DM 6 Settembre 1994 *“Normative e metodologie tecniche di applicazione dell'art. 6, comma 3, e dell'art. 12, comma 2, della legge 27 marzo 1992, n. 257, relativa alla cessazione dell'impiego dell'amianto”*.
- D.Lgs. 81/2008 Titolo IX Capo III *“Valutazione dei rischi connessi all'esposizione all'amianto”*.

Normative internazionali:

- HSG 248 *“Asbestos: The analysts' guide for sampling, analysis and clearance procedures”*.
- MDHS 87 *“Fibres in air. guidance on the discrimination between fibre types in samples of airborne dust on filters using microscopy”*.
- ISO 14966 standard *“Ambient air: measurement of inorganic fibrous particles - scanning electron microscopy method”*.
- ISO 8672 standard *“Air quality: determination of the concentration of airborne inorganic fibres by phase contrast optical microscopy. Membrane filter method”*.

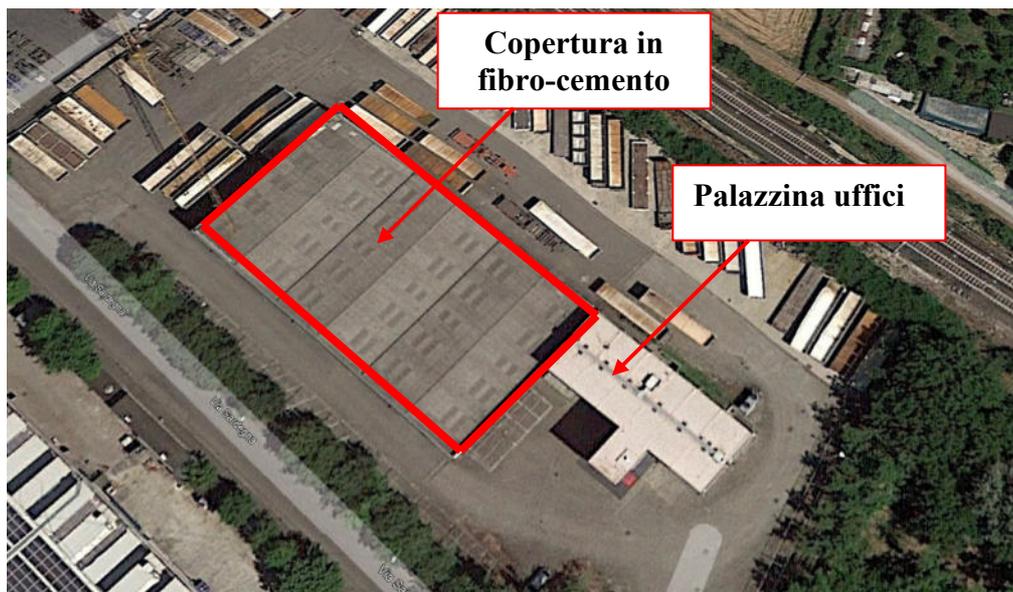
3 DESCRIZIONE DEL SITO

Presso lo stabile di via Sardegna 2/4 di Fiorenzuola d'Arda è presente una copertura in lastre ondulate in fibro-cemento.

Dalle informazioni ricevute dalla committente, gli anni di posa della copertura risale presumibilmente al 1985.

Nell'immagine seguente tale copertura è marcata ed evidenziata di rosso.

Inoltre, nell'immagine è indicata la palazzina uffici posizionata a fianco della copertura dove sono stati effettuati i campionamenti di aria per la ricerca di eventuale presenza di fibre di amianto aerodisperse.



Planimetria della copertura dello stabile in via Sardegna 2/4



4 METODOLOGIA DI ISPEZIONE E VERIFICA COPERTURA

Durante il sopralluogo si è verificato lo stato di conservazione delle coperture, per fornire una valutazione sul potenziale rilascio di fibre nell'ambiente.

Il livello di rischio delle zone individuate è stato rilevato prendendo in considerazione diversi indicatori:

- lo stato della superficie (in particolare l'evidenza di affioramenti di fibre);
- la presenza di sfaldamenti, crepe o rotture, ecc;
- la presenza di "stalattiti" nelle gole e di depositi di materiale friabile o pulverulento in grondaia.

La valutazione dello stato di conservazione delle coperture è stata condotta utilizzando l'algoritmo sviluppato dalla Regione Emilia Romagna e contenuto nelle "Linee Guida per la valutazione dello stato di conservazione delle coperture in cemento-amianto e per la valutazione del rischio" (2000).

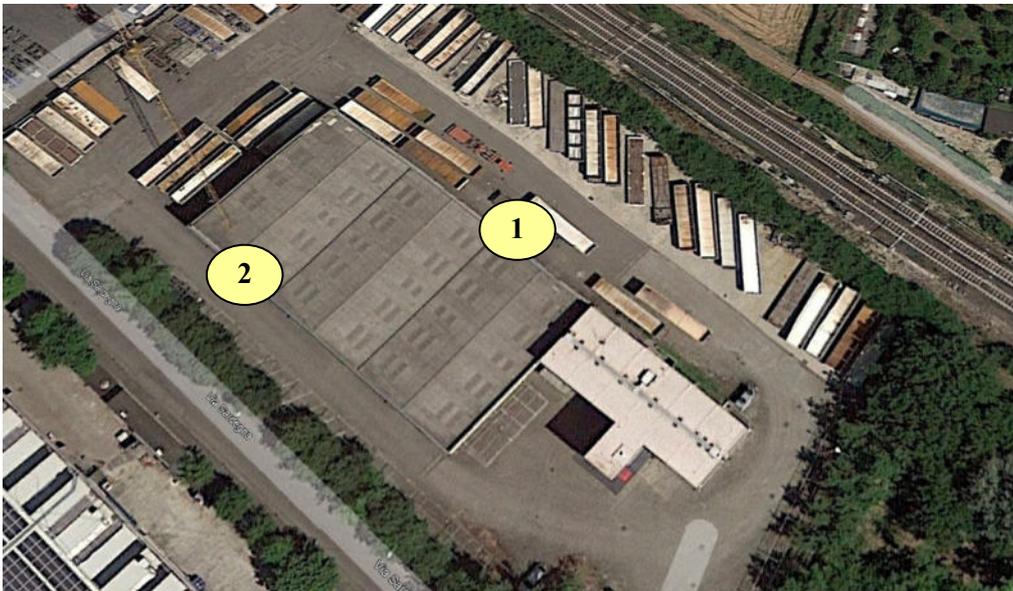
Nella seguente tabella riportiamo le azioni conseguenti alla valutazione dello stato di conservazione come definite dalle Linee guida Emilia-Romagna.

Somma punteggio	Giudizio	Programma controllo/manutenzione
5 - 10	Discreto	Valutare lo stato della copertura almeno ogni 3 anni, e adottare una specifica procedura operativa per i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, ed in generale per qualsiasi operazione di accesso, al fine di evitare il disturbo delle lastre.
11 -20	Scadente	Valutare lo stato della copertura annualmente e comunque prevedere un intervento di bonifica (rimozione o confinamento o incapsulamento) da effettuarsi entro 3 anni. Nel caso di contiguità del manufatto a luoghi con presenza di persone e/o in vicinanza con scuole o luoghi di cura prevedere la bonifica entro un anno.
21- 27	Pessimo	Prevedere un intervento di bonifica entro 18 mesi, privilegiando la rimozione come soluzione d'eccellenza. Nel caso di contiguità del manufatto a luoghi con presenza di persone e/o in vicinanza con scuole o luoghi di cura prevedere la rimozione entro 6 mesi, fatti salvi tempi più brevi secondo giudizio dell'Organo di controllo. In questi casi si propone di fare ricorso all'ordinanza emessa dall'Autorità Sanitaria Locale.

5 PUNTI DI ISPEZIONE COPERTURA

Presso lo stabile di via Sardegna di Fiorenzuola d'Arda è presente una copertura in lastre di fibrocemento. Un campione di questa copertura è stato campionato ed analizzato dal laboratorio per l'accertamento della presenza di amianto.

Nell'immagine che segue vengono rappresentati i punti di ispezione.



Punti di ispezione



6 METODOLOGIE DI CAMPIONAMENTO ED ANALISI ARIA

Per la misurazione della concentrazione di fibre di amianto aerodisperse è stata utilizzata la seguente strumentazione:

- campionatori ad alto flusso H.M.A. Mod.CL12V;
- filtri di prelievo: membrane in policarbonato per tecnica SEM con porosità di 0.8 μm , diametro di 25 mm;
- portafiltro a faccia aperta provvisto di cappuccio metallico cilindrico, che permette l'esposizione di un'area circolare di 20 mm di diametro.

Le modalità operative adottate nel corso delle rilevazioni sono state eseguite in conformità a quanto riportato nell'allegato II "DETERMINAZIONE QUANTITATIVA DELLE CONCENTRAZIONI DI FIBRE DI AMIANTO AERODISPERSE IN AMBIENTE INDOOR" del D.M. del 6 settembre 1994.

La ricerca di fibre aerodisperse nell'ambiente è stata eseguita secondo la tecnica SEM - Microscopia Elettronica a Scansione – con la quale è possibile stabilire il numero esatto di fibre di amianto contenute nel volume d'aria campionato.

I campionatori d'area sono stati regolati per un flusso d'aspirazione di 9 l/min per il campionamento; la taratura è stata controllata prima, durante e dopo il campionamento.

Tutti i campionamenti sono stati eseguiti ad un'altezza dal piano calpestabile di circa 1,5 m, posizionando i campionatori nel centro ambiente dei locali interessati alla presente valutazione.

7 PUNTI DI CAMPIONAMENTO ARIA AMBIENTE

Nella palazzina uffici adiacente alla copertura, sono stati effettuati due campionamenti di aria ambiente per la ricerca di eventuali fibre aerodisperse.

Insieme alla committente si sono individuati i locali più esposti e prossimi alla copertura del capannone dove sono stati posizionati i campionatori, ed in particolare le seguenti stanze:

- Stanza 2° piano numero 17;
- Stanza 3° piano – futuro alloggio comandante.



Campionamento di aria ambiente fibre aerodisperse

7 RISULTATI ANALITICI

Campione massivo copertura:

Nella seguente tabella vengono riportati i risultati delle analisi effettuate sul campione di materiale prelevato dalla copertura durante l'ispezione per verificare la presenza o assenza di amianto nelle lastre ondulate.

Tipo di materiale	Campione n°	Assenza o presenza amianto
Copertura costituita da lastre ondulate	1	<i>Amianto Presente</i>

Indagini aria ambiente locali palazzina:

Nella seguente tabella vengono riportati i risultati delle analisi effettuate sui campioni di aria prelevati nei locali indoor della palazzina.

Locale	ID Campione	Litri Campione	Analisi	Concentrazione (fibre/litro)	
				<i>fibre di amianto =</i>	<i>< LdR</i>
Palazzina uffici – Stanza 17 – 2° piano	SEM 1	2160	SEM	<i>fibre di amianto =</i>	<i>< LdR</i>
Palazzina uffici – Stanza alloggio – 3° piano	SEM 2	2160	SEM	<i>fibre di amianto =</i>	<i>< LdR</i>

Nota: LdR=limite di rilevabilità analitico

I campionamenti effettuati in due locali all'interno della palazzina uffici attigua alla copertura hanno evidenziato la **assenza di fibre di amianto aerodisperse**.

8 VALUTAZIONE DELLO STATO DI CONSERVAZIONE COPERTURA

Nella tabella seguente vengono riportate le principali caratteristiche della copertura oggetto della presente Valutazione.

SAMAG INDUSTRIALE S.R.L.	
<i>Tipo copertura</i>	lastre ondulate – mat. compatto
<i>Estensione copertura (porzione di competenza)</i>	circa 1600 m ²
<i>Anno di posa presunto</i>	1985
<i>Altezza dal suolo</i>	8,5 m circa
<i>Accessibilità dall'interno dell'edificio</i>	Tramite lucernario da sottotetto
<i>Grondaie</i>	presenti
<i>Aperture contigue alle coperture</i>	presenti
<i>Lastre danneggiate / rotte / riparate</i>	presenti
<i>N° Falde e orientamento</i>	No.6 orientate con inclinazione a est ed ovest

Nelle pagine seguenti viene riportata la scheda di valutazione dello stato di conservazione delle coperture in fibro-cemento.

COPERTURA EDIFICIO LATO NORD

N°	Parametro	Osservazioni	Punteggio per singola voce	Punteggio assegnato
1	Compattezza del materiale	con una pinza gli angoli o i bordi delle lastre si rompono in modo netto emettendo un suono secco	1	1
		con una pinza gli angoli o i bordi delle lastre tendono a piegarsi o a sfaldarsi	3	
		con le mani gli angoli o i bordi si piegano e si sfaldano facilmente	9	
2	Affioramento di fibre	con una lente di ingrandimento si osservano fasci di fibre inglobati nella matrice cementizia	1	3
		con una lente di ingrandimento si osservano fasci di fibre parzialmente inglobati nella matrice cementizia	3	
		i fasci di fibre che si osservano con una lente di ingrandimento sono facilmente asportabili con pinzette	9	
3	Sfaldamenti, crepe, rotture	assenti	1	2
		poco frequenti	2	
		numerose	3	
4	Materiale friabile o pulverulento in grondaia	assente	1	3
		scarso	2	
		consistente	3	
5	Stalattiti	assenti	1	2
		di piccolissime dimensioni	2	
		di dimensioni consistenti	3	
Giudizio dello stato di conservazione della copertura*			Somma	11

* Giudizio dello stato di conservazione della copertura = Somma dei punteggi assegnati

Discreto **5-10**
 Scadente **11-20**
 Pessimo **21-27**

COPERTURA EDIFICIO LATO SUD

N°	Parametro	Osservazioni	Punteggio per singola voce	Punteggio assegnato
1	Compattezza del materiale	con una pinza gli angoli o i bordi delle lastre si rompono in modo netto emettendo un suono secco	1	1
		con una pinza gli angoli o i bordi delle lastre tendono a piegarsi o a sfaldarsi	3	
		con le mani gli angoli o i bordi si piegano e si sfaldano facilmente	9	
2	Affioramento di fibre	con una lente di ingrandimento si osservano fasci di fibre inglobati nella matrice cementizia	1	3
		con una lente di ingrandimento si osservano fasci di fibre parzialmente inglobati nella matrice cementizia	3	
		i fasci di fibre che si osservano con una lente di ingrandimento sono facilmente asportabili con pinzette	9	
3	Sfaldamenti, crepe, rotture	assenti	1	2
		poco frequenti	2	
		numerose	3	
4	Materiale friabile o pulverulento in grondaia	assente	1	3
		scarso	2	
		consistente	3	
5	Stalattiti	assenti	1	3
		di piccolissime dimensioni	2	
		di dimensioni consistenti	3	
Giudizio dello stato di conservazione della copertura*			Somma	12

* Giudizio dello stato di conservazione della copertura = Somma dei punteggi assegnati

Discreto **5-10**
 Scadente **11-20**
 Pessimo **21-27**

Descrizione edificio	Giudizio stato di conservazione	Scadenze
Copertura stabile Via Sardegna 2/4 Fiorenzuola	Scadente	Prossimo controllo: Aprile 2024 – Bonifica entro Aprile 2026

Da informazioni ricevute dalla committente, la copertura esaminata è stata posata negli anni '80. Seguendo l'algoritmo di calcolo della Regione Emilia Romagna è stato ottenuto un punteggio pari a 11 e 12. Il giudizio della copertura verificata ricade nella fascia di giudizio "Scadente".

In linea generale la copertura presenta alcune lastre danneggiate, con un affioramento di fibre medio e presenza di stalattiti ai bordi, questo ha portato un giudizio "scadente" dello stato di conservazione.

Secondo le indicazioni della Regione Emilia Romagna, occorre prevedere un intervento di bonifica (rimozione o confinamento o incapsulamento) da effettuarsi entro 3 anni dalla data dell'attuale valutazione, quindi entro Aprile 2026. Inoltre, la copertura, se non bonificata deve essere sottoposta a verifica dello stato di conservazione con cadenza annuale.

Si ricorda inoltre di aggiornare il registro su cui annotare periodicamente il risultato delle verifiche visive sullo stato di conservazione della copertura.

Per quanto riguarda le modalità di rimozione dei materiali nei quali è stata accertata la presenza di amianto, si ricorda che ogni intervento deve essere autorizzato dagli Enti Competenti (A.R.P.A., U.S.L.) in seguito alla presentazione del piano di bonifica.

A questo proposito si ricorda che per lo smaltimento dei materiali nei quali è stata accertata la presenza di amianto sarà necessario definire un piano di bonifica.

Documentazione Fotografica copertura



Foto no. 1: Vista copertura dall'alto



Foto no. 2: Particolare copertura lato nord



Foto no. 3: Particolare copertura lastre



Foto no. 4: Particolare stalattiti copertura



9 CONCLUSIONI

La copertura in fibro-cemento oggetto di valutazione ha rivelato la presenza di amianto e pertanto, come previsto dalla normativa vigente, si è proceduto a valutarne lo stato di conservazione.

La valutazione visiva effettuata ha rivelato i primi segni di degrado legati all'età e secondo l'algoritmo sviluppato dalla Regione Emilia Romagna non si evidenzia un pericolo immediato dovuto al rilascio di fibre, ma occorre programmare una bonifica a medio termine (entro 3 anni) e mantenere sotto controllo la copertura stessa con verifiche annuali.

I campionamenti di aria effettuati in due locali all'interno della palazzina uffici attigua alla copertura hanno evidenziato la assenza di fibre di amianto aerodisperse, confermando sostanzialmente i risultati della valutazione visiva.

Pertanto, nelle condizioni attuali non si ravvisano controindicazioni alla presenza di persone all'interno dei locali della palazzina uffici, nel rispetto delle procedure di custodia e controllo della contigua copertura in fibro-cemento previste dalla normativa vigente.



ALLEGATO A – RAPPORTI DI PROVA

RAPPORTO DI PROVA N°: 2307783.001 DEL 02/05/2023
CAMPIONE N°: 2307783.001

Spett.

TECO S.R.L.
VIA F.LLI MAGNI, 2
29017 FIORENZUOLA D'ARDA (PC)

DATI RELATIVI AL CAMPIONE

Trasporto effettuato da: Corriere
Data Ricezione: 20/04/2023 - Ora Ricezione: 10:00:00
Data accettazione: 20/04/2023

DATI FORNITI DAL CLIENTE

Dati identificativi: Materiale massivo - Commessa: 231707 - ID campione: 1
Punto di prelievo: copertura
Campionamento a cura di: cliente
Data prelievo: 14/04/2023

RISULTATI ANALITICI

Data inizio analisi: 20/04/2023

Parametro Metodo	UM	Risultato	Note
Fibre di amianto DM 06/09/1994 GU n 288 10/12/1994 All 3	pres-ass	Presenza	

Data fine analisi: 24/04/2023

Se non diversamente specificato, le sommatorie sono calcolate mediante il criterio del lower bound (L.B.).

Nel caso di metodi che prevedono fasi di preconcentrazione o purificazione, ove non espressamente indicato, il recupero è da intendersi compreso all'interno dei limiti di accettabilità specifici previsti dal metodo di prova o dalla normativa vigente. Se non espressamente indicato, il recupero non è stato utilizzato nei calcoli.

Note: Laboratorio QUALIFICATO per le analisi sull'amianto partecipando e superando positivamente i programmi di intercalibrazione/qualificazione organizzati da ISPESL e Ministero della Salute.

I risultati analitici si riferiscono esclusivamente al campione sottoposto a prova. Quando il campionamento non è eseguito da personale Biochimie Lab Srl, i risultati si riferiscono al campione così come ricevuto.

Il Laboratorio declina ogni responsabilità relativa alle informazioni fornite dal cliente riportate nel presente Rapporto di Prova.
La riproduzione parziale del presente rapporto di prova non è consentita senza autorizzazione scritta del laboratorio.

Il responsabile del Laboratorio

Dr. Chim. Emilio Urbani

Ordine interprovinciale dei Chimici
e dei Fisici del Veneto sez.A n.619



Documento con firma digitale avanzata secondo la normativa vigente

FINE DEL RAPPORTO DI PROVA N° 2307783.001

RAPPORTO DI PROVA RP-ENV-23/000037289

data di emissione 19/04/2023

Codice intestatario 15425

Spett.le
TECO SRL
VIA F.LLI MAGNI, 2
29017 FIOREZZUOLA D'ARDA (PC)
IT

Dati Campione

Numero di accettazione 23-044826-0001
Consegnato da GLS il 18/04/2023
Proveniente da TECO SRL VIA F.LLI MAGNI, 2 29017 FIOREZZUOLA D'ARDA PC IT
Matrice Aria Ambiente
Descrizione campione COMMESSA N° 231707 - SEM 1

Dati Campionamento

Campionato da Cliente - il 14/04/2023

segue rapporto di prova n. RP-ENV-23/000037289

RISULTATI ANALITICI

	Valore/ Incertezza	U.M.	Valori di riferimento	Riferimenti	RL	R%	Data inizio/ fine analisi	Unità op.
Membrana per analisi al SEM - ID Supporto 2380053								
DETERMINAZIONE DELL'AMIANTO (SEM)								
DM 06/09/1994 GU n° 288 10/12/1994 All 2 B								
Fibre di amianto	<0,34	fibre/litro	≤ 2	DM 06-09-1994 - Punti 2c/6b	—		19/04/2023 19/04/2023	RES
CONDIZIONI OPERATIVE								
DM 06/09/1994 GU n° 288 10/12/1994 All 2 B								
Tipologia del filtro utilizzato	Policarbonato				—			RES *
Diametro efficace del filtro	22	mm			—			RES *
Numero di campi microscopici osservati	81				—			RES *
Ingrandimenti	2000				—			RES *

Unità Operative

RES : Via Castellana, 118/A 31023 Resana (TV) - Accreditamento ACCREDIA LAB N° 0051 L

Dati di campionamento forniti dal cliente

Substrato	Parametro	Valore/ Incertezza	U.M.
Membrana per analisi al SEM - ID Supporto 2380053	Volume di campionamento	2160	L

Informazioni sui metodi di prova e/o requisiti/specifiche

Riferimento: DM 06-09-1994 - Punti 2c/6b = DM 06-09-1994 - Punto 2.c: VALUTAZIONE DEL RISCHIO e Punto 6.b: CRITERI PER LA CERTIFICAZIONE DELLA RESTITUIBILITA' DI AMBIENTI BONIFICATI

Metodo: DM 06/09/1994 GU n° 288 10/12/1994 All 2 B = Per la determinazione delle fibre aerodisperse si definiscono i limiti fiduciari, superiore (LFS) e inferiore (LFI) ad un livello di confidenza del 95%.

Conformità/non conformità ai requisiti e alle specifiche

Il limite indicato si riferisce alla concentrazione limite prevista dai Punti nr.2, lettera c) e nr.6, lettera b) del D.M. 06/09/94.

Il campione in esame risulta essere conforme alle disposizioni previste dai Punti nr.2, lettera c) e nr.6, lettera b) del D.M. 06/09/94.

Informazioni fornite dal cliente

Descrizione campione	COMMESSA N° 231707 - SEM 1
Campionato da	Cliente - il 14/04/2023
Proveniente da	TECO SRL VIA F.LLI MAGNI, 2 29017 FIORENZUOLA D'ARDA PC IT

segue rapporto di prova n. RP-ENV-23/000037289

Responsabile prove chimiche

Barbara Scantamburlo

Chimico
Ordine dei chimici e dei fisici - Provincia di Treviso
Iscrizione n. A351

Num. certificato WSREF-80753129228975 emesso dall'ente certificatore ArubaPEC S.p.A. NG CA 3, ArubaPEC S.p.A., IT

RL=LOQ: limite di quantificazione, definito come la concentrazione del punto più basso della curva di taratura, corretta per i fattori di scala (pesate, diluizioni) relativi alla Norma o Procedura richiamata; "<x" o ">x" indicano rispettivamente un valore inferiore o superiore al campo di misura della prova. Per effetto della matrice e dei contaminanti presenti, l'aliquota di campione in analisi può aver richiesto una diluizione con un conseguente innalzamento del valore di MDL (limite di rilevabilità) o di RL (limite di quantificazione), al fine del rispetto dei criteri qualità previsti dai metodi di prova. Il valore di < MDL o < RL così ottenuto, pur essendo superiore al limite di specifica, non è indicativo di un superamento del limite stesso. La determinazione può risultare pertanto non rilevabile con la sensibilità richiesta. Se non diversamente specificato, i calcoli sono ottenuti mediante il criterio del lower bound (L.B.). In caso di alterazione del campione il laboratorio declina ogni responsabilità sui risultati che possono essere influenzati dallo scostamento nel caso il cliente chieda comunque l'esecuzione dell'analisi. I risultati espressi in concentrazione sono rapportati al volume campionato. Nel caso il campionamento non sia stato effettuato dal personale del laboratorio i risultati ottenuti si considerano riferiti al campione così come ricevuto e il laboratorio declina la propria responsabilità sui risultati calcolati considerando i dati di campionamento forniti dal Cliente. Il nome e i recapiti del cliente sono sempre forniti dal cliente. Se non diversamente specificato, l'incertezza è estesa ed è stata calcolata con un fattore di copertura $k=2$ corrispondente ad un livello di probabilità di circa il 95% o come intervallo di confidenza calcolato ad un livello di probabilità di circa il 95%. I parametri preceduti dal simbolo "-" derivano da calcolo. La riga contrassegnata da asterisco (*) indica che la prova non è accreditata da Accredia presso l'unità operativa o laboratorio dove è stata eseguita.

R%: recupero, i recuperi contrassegnati da cancelletto (#) non sono stati utilizzati nei calcoli. Il recupero è relativo alle fasi analitiche eseguite in laboratorio. Qualora sia presente una specifica (limiti di legge o specifiche cliente) con cui sono stati confrontati i risultati analitici, i valori esposti in grassetto indicano un risultato fuori da tale specifica. Se non diversamente specificato i giudizi di conformità/non conformità eventualmente riportati si riferiscono ai parametri analizzati e si basano sul confronto del valore con i valori di riferimento senza considerare l'intervallo di confidenza della misura o l'incertezza associata al risultato. Se non diversamente specificato le prove microbiologiche quantitative (esclusi MPN) su matrici ambientali liquide e solide sono eseguite su singola replica e due volumi consecutivi; l'incertezza estesa viene espressa conformemente alla norma ISO 29201:2012, calcolata con un fattore di copertura $k=2$ corrispondente ad un livello di probabilità del 95%; per i metodi in cui il risultato è espresso in MPN (Most Probable Number) l'incertezza di misura è espressa come intervallo di fiducia valutato utilizzando le tabelle statistiche del metodo di riferimento calcolata con un fattore di copertura $k=2$ corrispondente ad un livello di probabilità del 95%.

RAPPORTO DI PROVA RP-ENV-23/000037290

data di emissione 19/04/2023

Codice intestatario 15425

Spett.le
TECO SRL
VIA F.LLI MAGNI, 2
29017 FIOREZZUOLA D'ARDA (PC)
IT

Dati Campione

Numero di accettazione 23-044826-0002
Consegnato da GLS il 18/04/2023
Proveniente da TECO SRL VIA F.LLI MAGNI, 2 29017 FIOREZZUOLA D'ARDA PC IT
Matrice Aria Ambiente
Descrizione campione COMMESSA N° 231707 - SEM 2

Dati Campionamento

Campionato da Cliente - il 14/04/2023

segue rapporto di prova n. RP-ENV-23/000037290

RISULTATI ANALITICI

	Valore/ Incertezza	U.M.	Valori di riferimento	Riferimenti	RL	R%	Data inizio/ fine analisi	Unità op.
Membrana per analisi al SEM - ID Supporto 2380054								
DETERMINAZIONE DELL'AMIANTO (SEM)								
DM 06/09/1994 GU n° 288 10/12/1994 All 2 B								
Fibre di amianto	<0,34	fibre/litro	≤ 2	DM 06-09-1994 - Punti 2c/6b	—		19/04/2023 19/04/2023	RES
CONDIZIONI OPERATIVE								
DM 06/09/1994 GU n° 288 10/12/1994 All 2 B								
Tipologia del filtro utilizzato	Policarbonato				—			RES *
Diametro efficace del filtro	22	mm			—			RES *
Numero di campi microscopici osservati	81				—			RES *
Ingrandimenti	2000				—			RES *

Unità Operative

RES : Via Castellana, 118/A 31023 Resana (TV) - Accreditamento ACCREDIA LAB N° 0051 L

Dati di campionamento forniti dal cliente

Substrato	Parametro	Valore/ Incertezza	U.M.
Membrana per analisi al SEM - ID Supporto 2380054	Volume di campionamento	2160	L

Informazioni sui metodi di prova e/o requisiti/specifiche

Riferimento: DM 06-09-1994 - Punti 2c/6b = DM 06-09-1994 - Punto 2.c: VALUTAZIONE DEL RISCHIO e Punto 6.b: CRITERI PER LA CERTIFICAZIONE DELLA RESTITUIBILITA' DI AMBIENTI BONIFICATI

Metodo: DM 06/09/1994 GU n° 288 10/12/1994 All 2 B = Per la determinazione delle fibre aerodisperse si definiscono i limiti fiduciarci, superiore (LFS) e inferiore (LFI) ad un livello di confidenza del 95%.

Conformità/non conformità ai requisiti e alle specifiche

Il limite indicato si riferisce alla concentrazione limite prevista dai Punti nr.2, lettera c) e nr.6, lettera b) del D.M. 06/09/94.

Il campione in esame risulta essere conforme alle disposizioni previste dai Punti nr.2, lettera c) e nr.6, lettera b) del D.M. 06/09/94.

Informazioni fornite dal cliente

Descrizione campione	COMMESSA N° 231707 - SEM 2
Campionato da	Cliente - il 14/04/2023
Proveniente da	TECO SRL VIA F.LLI MAGNI, 2 29017 FIORENZUOLA D'ARDA PC IT

segue rapporto di prova n. RP-ENV-23/000037290

Responsabile prove chimiche

Barbara Scantamburlo

Chimico
Ordine dei chimici e dei fisici - Provincia di Treviso
Iscrizione n. A351

Num. certificato WSREF-80753129228975 emesso dall'ente certificatore ArubaPEC S.p.A. NG CA 3, ArubaPEC S.p.A., IT

RL=LOQ: limite di quantificazione, definito come la concentrazione del punto più basso della curva di taratura, corretta per i fattori di scala (pesate, diluizioni) relativi alla Norma o Procedura richiamata; "<x" o ">x" indicano rispettivamente un valore inferiore o superiore al campo di misura della prova. Per effetto della matrice e dei contaminanti presenti, l'aliquota di campione in analisi può aver richiesto una diluizione con un conseguente innalzamento del valore di MDL (limite di rilevabilità) o di RL (limite di quantificazione), al fine del rispetto dei criteri qualità previsti dai metodi di prova. Il valore di < MDL o < RL così ottenuto, pur essendo superiore al limite di specifica, non è indicativo di un superamento del limite stesso. La determinazione può risultare pertanto non rilevabile con la sensibilità richiesta. Se non diversamente specificato, i calcoli sono ottenuti mediante il criterio del lower bound (L.B.). In caso di alterazione del campione il laboratorio declina ogni responsabilità sui risultati che possono essere influenzati dallo scostamento nel caso il cliente chieda comunque l'esecuzione dell'analisi. I risultati espressi in concentrazione sono rapportati al volume campionato. Nel caso il campionamento non sia stato effettuato dal personale del laboratorio i risultati ottenuti si considerano riferiti al campione così come ricevuto e il laboratorio declina la propria responsabilità sui risultati calcolati considerando i dati di campionamento forniti dal Cliente. Il nome e i recapiti del cliente sono sempre forniti dal cliente. Se non diversamente specificato, l'incertezza è estesa ed è stata calcolata con un fattore di copertura k=2 corrispondente ad un livello di probabilità di circa il 95% o come intervallo di confidenza calcolato ad un livello di probabilità di circa il 95%. I parametri preceduti dal simbolo "-" derivano da calcolo. La riga contrassegnata da asterisco (*) indica che la prova non è accreditata da Accredia presso l'unità operativa o laboratorio dove è stata eseguita.

R%: recupero, i recuperi contrassegnati da cancelletto (#) non sono stati utilizzati nei calcoli. Il recupero è relativo alle fasi analitiche eseguite in laboratorio. Qualora sia presente una specifica (limiti di legge o specifiche cliente) con cui sono stati confrontati i risultati analitici, i valori esposti in grassetto indicano un risultato fuori da tale specifica. Se non diversamente specificato i giudizi di conformità/non conformità eventualmente riportati si riferiscono ai parametri analizzati e si basano sul confronto del valore con i valori di riferimento senza considerare l'intervallo di confidenza della misura o l'incertezza associata al risultato. Se non diversamente specificato le prove microbiologiche quantitative (esclusi MPN) su matrici ambientali liquide e solide sono eseguite su singola replica e due volumi consecutivi; l'incertezza estesa viene espressa conformemente alla norma ISO 29201:2012, calcolata con un fattore di copertura k=2 corrispondente ad un livello di probabilità del 95%; per i metodi in cui il risultato è espresso in MPN (Most Probable Number) l'incertezza di misura è espressa come intervallo di fiducia valutato utilizzando le tabelle statistiche del metodo di riferimento calcolata con un fattore di copertura k=2 corrispondente ad un livello di probabilità del 95%.

N. R.G. 1/2017



TRIBUNALE ORDINARIO di PIACENZA

SEZIONE CIVILE

Il Giudice Delegato

Letta la nota depositata in data 14.06.2023;
sentito il Comandante Provinciale della G.D.F. Dott. Loero,
ritenuta la necessità di assicurare la più tempestiva attuazione dei provvedimenti già resi,

P.Q.M.

Dispone che i lavori di bonifica oggetto della predetta nota siano eseguiti con estrema sollecitudine e comunque entro 1 anno dalla immissione in possesso dell'immobile della G.D.F.

Si comunichi.

Piacenza, 27.06.2023

Il G. D.
(*dott. Antonino Fazio*)