

LOTTO 1) - RELAZIONE DESCRITTIVA E DI STIMA.

BENI IMMOBILI di proprietà della [REDACTED], con sede in Ferrara.
Ammissione a procedura di Concordato Preventivo Soc. DOLCI PASSIONI S.r.l.

* * * * *

LOTTO 1)

Quota di 1/1 della piena proprietà di negozio con retrostante laboratorio al piano terra oltre a laboratorio con vano ad uso ufficio al piano primo, il tutto sito in Ferrara, via Cortevicchia, 33-39.

* * * * *

Sommario

| | |
|---|---|
| PREMESSA E NOMINA DEL CONSULENTE. | 1 |
| IDENTIFICAZIONE CATASTALE. | 1 |
| PROVENIENZA DEI BENI IN STIMA. | 2 |
| DESCRIZIONE DEI LUOGHI. | 3 |
| OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE. | 5 |
| CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE DEGLI IMMOBILI. | 5 |
| ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI. | 6 |
| CRITERIO DI STIMA. | 7 |
| STIMA. | 8 |
| RIEPILOGO VALORI STIMATI. | 9 |

* * * * *

PREMESSA E NOMINA DEL CONSULENTE.

Il Sig. Alessandro Orsatti in qualità di Legale Rappresentante della Soc. Dolci Passioni S.r.l., in data 07/06/2016, incaricava il sottoscritto Geom. Michele Cervellati, Libero Professionista, con studio in Ferrara, via Ariosto n° 6, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Ferrara al n° 1800, di esprimere un proprio giudizio di stima in merito al più probabile valore di mercato del compendio immobiliare, riconducibile a proprietà immobiliari inserite nell'ambito della procedura di ammissione a Concordato Preventivo incardinata presso il Tribunale di Ferrara - Sezione Fallimentare.

Si precede quindi alla stesura del giudizio di stima del bene immobile in epigrafe.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE.

Gli immobili oggetto di stima sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Ferrara (FE),

- Negozio al piano terra,

- Foglio [REDACTED].
- Laboratorio al piano terra,
Foglio [REDACTED]
- Laboratorio al piano primo,
Foglio [REDACTED]
- Laboratorio ed ufficio al piano primo,
Foglio [REDACTED].

Agli immobili di cui sopra compete la proporzionale quota di comproprietà ai sensi degli art. 1117 e ss. del C.C., di ogni parte comune pertinenziale dell'edificio, il tutto come meglio specificato nel rogito di acquisto allegato.

Attualmente i beni come sopra descritti, sono di proprietà della:

- [REDACTED]
per la quota di 1/1 della piena proprietà.

PROVENIENZA DEI BENI IN STIMA.

Gli immobili in stima sono pervenuti alla attuale proprietà in forza di:

- Foglio [REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
- [REDACTED] atto
il [REDACTED]
- Atto [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] e
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
- [REDACTED]

- Foglio [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

- [REDACTED]
- Atto N. [REDACTED] 6.
- [REDACTED]
- Atto N. [REDACTED]
- Successione in mo [REDACTED]
registrat [REDACTED]
reg. pa [REDACTED]
- Successione [REDACTED]
Successione registrat [REDACTED]

DESCRIZIONE DEI LUOGHI.

Trattasi di negozio con retrostante laboratorio al piano terra oltre a laboratorio con vano ad uso ufficio al piano primo, il tutto sito in Ferrara, via Cortev ecchia, 33-39.

Il negozio è sito in pieno centro storico della città di Ferrara, in zona di pregio, con notevole passaggio pedonale, oltre ad essere adiacente al parcheggio di Piazza Cortev ecchia.

Il fabbricato ha la struttura portante in muratura di laterizio con solai mediani e di copertura laterocemento e copertura in tegole di laterizio.

Esternamente il fabbricato ha le pareti in parte in muratura a faccia a vista ed in parte intonacate. Le lattonerie sono in parte in rame ed in parte in lamiera preverniciata.

Al negozio con retrostante zona laboratorio al piano terra si accede dalla via Cortev ecchia al c.n. 33, mentre al laboratorio con vano ad uso ufficio al piano primo si accede dal c.n. 39 attraverso portone in legno che conduce all'androne di passaggio ed al cortile interno comune. Dal cortile interno si accede al vano scala comune che conduce al piano secondo.

Negozi o con retrostante laboratorio al piano terra.

Il negozio al piano terra è composto da ampio ed unico vano con retrostante zona laboratorio panificazione composto da disimpegno, vano ad uso laboratorio e zona montacarichi.

L'accesso al negozio lo si ha da vetrina in telaio di alluminio e vetro con bussola di ingresso e porta automatizzata scorrevole, con serrande di sicurezza sul lato esterno.

L'accesso al laboratorio lo si ha sia dal negozio e sia da altro laboratorio di proprietà di terzi non oggetto di perizia.

Nel negozio internamente le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati con contropareti di arredo in cartongesso. Nella zona laboratorio le pareti sono intonacate e tinteggiate e hanno rivestimento in ceramica.

Il pavimento è in piastrelle di ceramica con battiscopa in legno.

Le porte interne sono in parte in telaio di alluminio e vetro ed in parte in legno tamburato. Gli infissi alle finestre sono in telaio di alluminio e vetro.

Il riscaldamento è autonomo.

I gruppi radianti sono ventilconvettori a soffitto.

Gli impianti elettrici ed idrici sono in parte a vista ed in parte sottotraccia.

Gli impianti sopra citati non sono di recente realizzazione, con conformità e relativo rilascio della certificazione a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Laboratorio con vano ad uso ufficio al piano primo.

Il laboratorio al piano primo è composto da num. due ampi vani ad uso laboratorio, ripostiglio, zona montacarichi, deposito, piccolo laboratorio, disimpegno, bagno, disimpegno, num. due vani ad uso deposito di cui uno dotato di piccolo ripostiglio, vano lavorazioni.

L'accesso al laboratorio lo si ha da androne e vano scala comune tramite portoncino blindato.

Dal vano scala comune si accede anche al vano ad uso ufficio.

Nel laboratorio internamente le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Nella zone di lavorazione le pareti hanno rivestimento in ceramica. Il pavimento è in piastrelle di ceramica.

Le porte interne sono in parte in legno tamburato. Gli infissi alle finestre sono in parte in telaio di alluminio e vetro ed in parte in telaio di legno e vetro.

Il riscaldamento è autonomo.

I gruppi radianti sono ventilconvettori a soffitto.

Gli impianti elettrici ed idrotermosanitari sono in parte a vista ed in parte sottotraccia.

Il bagni sono dotati di tutti gli accessori sanitari (lavabo, bidet, wc).

Gli impianti sopra citati non sono di recente realizzazione, con conformità e relativo rilascio della certificazione a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Dati di consistenza.

Superficie computata al lordo delle murature d'ambito.

Negoziò, fogli [redacted] piano terra, mq. 72,50.

Negoziò (mapp. [redacted] rra, mq. 82,00.

Laboratorio (mapp. [redacted] piano terra, mq. 25,00.

Laboratorio, fo [redacted] piano primo, mq. 136,00.

Laboratorio ed ufficio, [redacted] al piano primo, mq. 77,50.

Si precisa che nel computo delle superficie non vengono considerati mq. 4,50 di ingresso ai laboratori al piano primo, perché parti comuni condominiali.

Stato di uso e manutenzione del bene.

Il bene nel complesso è in normali condizioni d'uso e manutenzione, in funzione della attività di panificazione e rivendita alimentari, in esse esercitate.

Confini.

Confini al piano terra in corpo unico: parti comuni, r [redacted]

[redacted].

Confini piano primo in corpo unico: parti comuni, spazio aereo corte privata, [redacted] [redacted] [redacted].

OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.

L'immobile è occupato dalla proprietà e/o da società collegate che hanno in esercizio l'attività di panificazione e di rivendita di generi alimentari.

CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE DEGLI IMMOBILI.

Conformità edilizia.

Dopo laboriose ricerche effettuate presso gli Archivi del Comune di Ferrara, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie.

- DIA del 29/06/2009, P.R. 2475/09, P.G. 56992/09.
- Domanda di condono edilizio del 28/02/1995, P.T. 5049/95, P.G. 10967/95.
- Concessione per ristrutturazione del 3/05/1994, P.T. 17259/94, P.G. 41767/94.
- Richiesta di concessione del 22/01/1991, P.T.1017/91, P.G. 2930/91.
- Concessione per ristrutturazione e cambio d'uso da civile abitazione ad artigianale del 1/10/1997, P.T. 9343/93, P.G. 23891/93.
- Concessione per ristrutturazione e parziale cambio d'uso al piano primo del 22/10/1989, P.T. 5233/89, P.G. 13491/89.
- Concessione relativa a opere di manutenzione straordinaria del 18/07/1989, P.G. 60227/86.
- Concessione ristrutturazione negozio del 18/07/1989, P.G. 60224/86.
- Rilascio licenza per l'esercizio di rivendita pane e pasticceria del 7/08/1972, P.G. 25580/72, con contestuale richiesta ampliamento esercizio del 12/06/1989, P.G. 24553/89.

Dal raffronto dello stato dei luoghi con le pratiche edilizie reperite sono state riscontrate lievi difformità nella disposizione delle tramezzature interne.

In particolare al piano terra il laboratorio è delimitato da tramezze non indicate nelle pratiche edilizie. Al piano primo vi sono alcune tramezze realizzate non indicate nelle pratiche edilizie. Da precisare che al piano primo, una parte del corridoio comune è stata delimitata con tramezzature e porta di ingresso, come meglio evidenziato nella allegate planimetrie rappresentative dello stato dei luoghi.

Dette irregolarità pertanto dovranno essere regolarizzate mediante presentazione di opportuna pratica edilizia, salvo diversa interpretazione degli uffici competenti (es. ripristini, ecc.), mentre la piccola porzione di corridoio comune andrà ripristinata all'uso comune.

Tutti i detti oneri, nessuno escluso, saranno a carico dell'eventuale acquirente, e la cui incidenza è già compresa nei valori di stima.

Conformità catastale.

Per quanto riguarda il profilo catastale le planimetrie catastali (ad eccezione del [redacted]) non corrispondono allo stato dei luoghi.

Si dovrà procedere quindi con la presentazione di nuove planimetrie catastali aggiornate a regolarizzazione delle lievi difformità indicate.

Tutti i detti oneri, nessuno escluso, saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario, la cui incidenza è già compresa nei valori di stima.

ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.

A carico degli immobili oggetto della presente perizia di stima, presso la Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ferrara risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a tutto il 05/08/2016:

- [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted] i
[redacted] afferenti ad altri lotti in stima.
- [redacted]
[redacted] (FC) [redacted] ti
[redacted] ra per le
[redacted]
[redacted] di
[redacted] di Ferrara (FE) quale debitore non detore im
[redacted] derivante da atto [redacted]
[redacted] iscritta a Ferrara in data
[redacted] la sopra citata ipoteca colpisce
[redacted]

- Ipoteca [redacted] favore di [redacted] con [redacted] proprietà, importo in [redacted] da atto [redacted], iscritta [redacted] sopra citata ipoteca colpisce gli immobili di cui al foglio [redacted] subb.ni [redacted]
- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato a favore [redacted] [redacted] in Bologna (BO) contro [redacted] (in qualità di rappresentante e [redacted] [redacted] [redacted] n. [redacted] La sopra citata ipoteca colpisce gli immobili di cui al foglio [redacted]
- Da segnalare il Vincolo in favore del Comune di Ferrara con scrittura privata con sottoscrizione autenticata del Notaio Pietro Carpanelli in da [redacted] n. [redacted] a carico degli immobili di cui al foglio [redacted] costituito in forza di erogazione di contributo regionale, con vincolo di anni 5 e che non risulta essere stato cancellato.

CRITERIO DI STIMA.

La stima degli immobili viene eseguita tenendo conto delle informazioni assunte presso colleghi ed operatori immobiliari che normalmente operano in campo immobiliare nella zona, tenendo conto dell'andamento attuale del mercato degli immobili della zona, della appetibilità in base alla posizione e di tutti gli elementi estrinseci ed intrinseci che concorrono alla più probabile formulazione del valore del bene oggetto della stima, oltre alla personale esperienza dello scrivente.

Si è inoltre tenuto conto del grado di vetustà degli immobili e dello stato di uso e manutenzione, oltre a tenere conto dell'influenza che il sisma del 20-29/05/2012 ha avuto sul mercato immobiliare.

La stima tiene inoltre conto del particolare andamento del mercato immobiliare, che necessiterà quindi di un congruo arco temporale per concretizzare una conveniente alienazione del bene in stima, senza incorrere nelle speculazioni proprie delle vendite con necessità di immediatezza di realizzo.

L'immobile in stima rappresenta un cespite di prestigio di cui si ritiene corretto stimare il più probabile valore di mercato, senza ipotizzare deprezzamenti in



funzione del parametro dell'immediatezza della vendita. Infatti, immobili di caratteristiche analoghe a quelle del caso di specie in esame, sono di difficile reperimento e trovano collocazione in limitate fasce "alte" del mercato immobiliare proprio per la loro particolarità ed unicità, oltre alla posizione di particolare pregio.

La posizione centrale (pieno centro storico), a poche decine di metri dalla piazza del Duomo, oltre ad essere prossimo al parcheggio di Piazza Cortevicchia, rendono ancora più apprezzabile il valore intrinseco del cespite in stima.

Si ritiene pertanto che per una corretta valorizzazione del bene immobile in esame si debba considerare un necessario e congruo arco temporale affinché l'immobile venga alienato al valore di mercato come di seguito stimato.

Sulla base delle considerazioni di cui sopra, a parere dello scrivente, si ritiene quindi che la valutazione come di seguito esposta, senza particolari detrazioni, possa rappresentare il valore di mercato più probabile.

A supporto di quanto sopra detto, va considerato anche il normale stato di uso e manutenzione dell'immobile.

I valori assunti tengono già conto di ogni onere per eventuali regolarizzazioni edilizie, e catastali, e costo per certificazione energetica, verifica ed eventuale messa a norma degli impianti, che saranno tutti oneri a carico dell'acquirente.

Nei valori stimati è compresa l'incidenza di tutte le parti pertinenziali ed accessorie degli immobili in parola, dell'area di sedime dei fabbricati.

Nei valori di stima sono altresì comprese tutte le incidenze per le verifiche ed eventuali opere necessarie all'adeguamento degli immobili alla vigente normativa sismica.

Nello stato di fatto e di diritto in cui i beni immobili si trovano.

La stima viene effettuata a corpo.

STIMA.

Per il compendio immobiliare sopra descritto, in base al sopra esposto criterio di stima si valuta:

| | | | | | | |
|------------------------------------|-------------|-----|---------------|----------|------|----------------------|
| Negozio | piano terra | mq. | 72,50 €./mq. | 2.500,00 | = €. | 181.250,00 |
| Negozio (██████████ parte) | piano terra | mq. | 82,00 €./mq. | 2.500,00 | = €. | 205.000,00 |
| Laboratorio (ma ██████████ parte) | piano terra | mq. | 25,00 €./mq. | 1.800,00 | = €. | 45.000,00 |
| Vani ad uso laboratorio | piano primo | mq. | 136,00 €./mq. | 1.800,00 | = €. | 244.800,00 |
| Vani ad uso laboratorio ed ufficio | piano primo | mq. | 77,50 €./mq. | 1.800,00 | = €. | 139.500,00 |
| Sommano | | | | | | €. 815.550,00 |

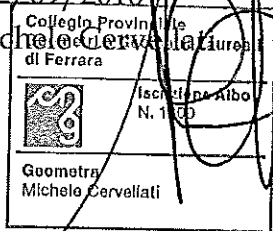
RIEPILOGO VALORI STIMATI.

Quota di 1/1 della piena proprietà di negozio con retrostante laboratorio al piano terra oltre a laboratorio con vano ad uso ufficio al piano primo, il tutto sito in Ferrara, via Cortev ecchia, 33-39, come descritto nella sopraesposta perizia, si stimano complessivamente ed in cifra tonda,

€. 815.500,00== (euro ottocentoquindicimilacinquecento, 00)

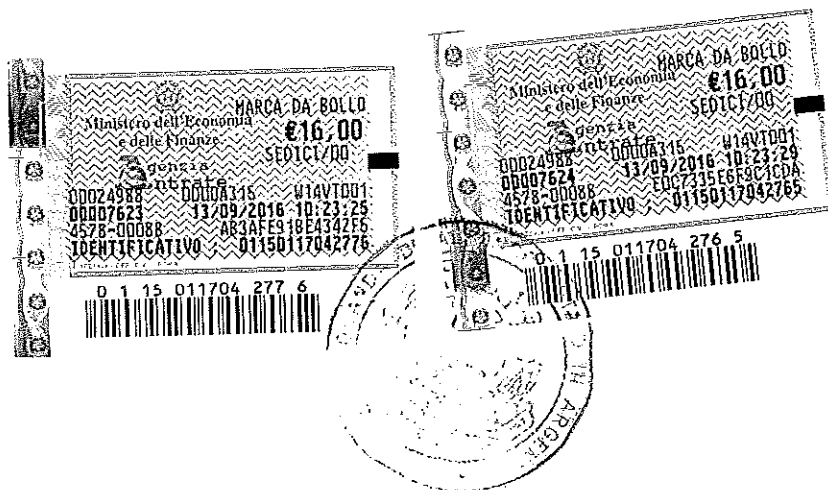
Ferrara, 12/09/2016

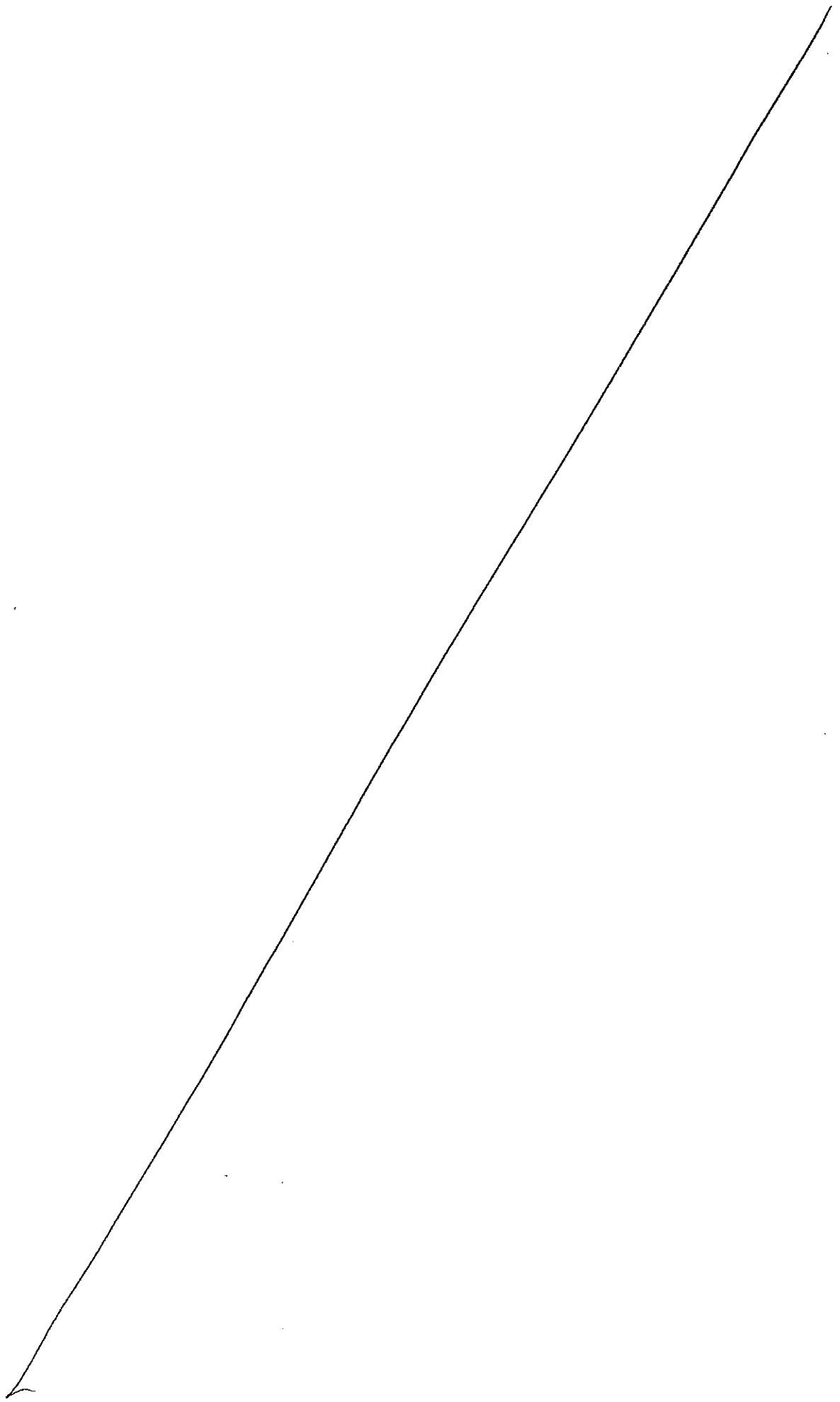
Geom. Michele Cervellati

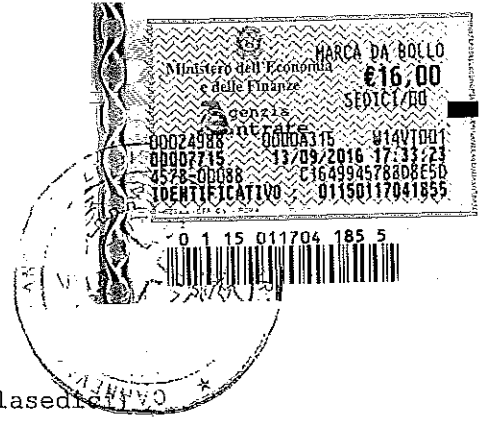


Allegati:

- Estratto di mappa catastale,
- Planimetrie catastali,
- Elaborato planimetrico, elenco subalterni,
- Planimetrie stato rilevato,
- Visure catastali,
- Visure catastali storiche,
- Documentazione fotografica,
- Atti di provenienza,
- Visure ipotecarie,
- Conformità Edilizia.







Repertorio n. 6475

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA
REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno 13 (tredici) settembre 2016 (duemilasedici) alle ore diciannove e sei minuti

In Ferrara, Viale Manini n.5.

Innanzitutto a me Iolanda Carnevale, notaio in Argenta, iscritta al ruolo del distretto notarile di Ferrara, residente in Argenta,

E' PRESENTE

-- CERVELLATI Michele, nato a Bologna il giorno 3 maggio 1965, residente a Ferrara, Via Copparo n. 205, codice fiscale CRV MHL 65E03 A944M, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Ferrara al n. 1800.

Io notaio sono certo dell'identità personale del costituito, il quale mi ha presentato la relazione peritale che precede, chiedendo di asseverarla con giuramento.

Aderendo alla richiesta, ammonisco ai sensi di legge il comparente, il quale presta, quindi, il giuramento di rito, ripetendo la formula: "Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni a me affidate e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità".

Del che il presente verbale, chiuso alle ore diciannove e otto minuti

Atto da me Notaio letto alla Parte, che con me Notaio lo sottoscrive alle ore diciannove e dieci minuti.

Consta di un foglio dattiloscritto e completato a mano da me Notaio per una pagina e della presente sin qui.



Handwritten signature of Michele Cervellati over a circular stamp of the Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Ferrara. The stamp includes the text: Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Ferrara, Michele Cervellati, Geometra.

Notaio