

LOTTO 4A) - RELAZIONE DESCRITTIVA E DI STIMA.

BENI IMMOBILI di proprietà dei Sigg.ri

Ammissione a procedura di Concordato Preventivo Soc. DOLCI PASSIONI S.r.l.

* * * * *

LOTTO 4A)

Quota di 1/1 della piena proprietà di negozio e retrostante laboratorio al piano terra, il tutto sito in Ferrara, Corso Porta Po, 98.

* * * * *

Sommario

PREMESSA E NOMINA DEL CONSULENTE.	1
IDENTIFICAZIONE CATASTALE.	1
PROVENIENZA DEI BENI IN STIMA.	2
DESCRIZIONE DEI LUOGHI.	2
OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.	4
CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE DEGLI IMMOBILI.	4
ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.	5
CRITERIO DI STIMA.	5
STIMA.	6
RIEPILOGO VALORI STIMATI.	7

* * * * *

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),

- **Negoziò al piano terra,**

Foglio t. C/1, rendita € 1.163,06.

- Laboratorio al piano terra,
Foglio [REDACTED] at. D/1, rendita €. 680,00.

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, in particolare dell' ingresso e del vano scala comune di cui al mapp. [REDACTED] della terrazza al piano primo e vano scala al piano terra di cui al mapp. [REDACTED] la tettoia di cui al mapp. [REDACTED] nell' area cortiliva circostante di cui al mapp. [REDACTED] il tutto come meglio specificato nel rogito di acquisto allegato e nei successivi atti catastali.

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

- Sig. [REDACTED]
per la quota di 1/1 della nuda proprietà;
- Sig. [REDACTED]
per la quota di 1/1 dell'usufrutto proprietà.

PROVENIENZA DEI BENI IN STIMA.

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

- Pubblicazione di Testamento Atto Notaio [REDACTED] rep. [REDACTED]
- Successione in morte di [REDACTED] Denuncia di Successione registrata a Ferrara il [REDACTED] trascritta il [REDACTED] ed accettazione di eredità con Atto del Notaio [REDACTED] trascritto il [REDACTED]
- Successione in morte di [REDACTED] Denuncia di Successione registrata a [REDACTED] trascritta il [REDACTED]

DESCRIZIONE DEI LUOGHI.

Trattasi di negozio e retrostante laboratorio al piano terra, il tutto sito in Ferrara, Corso Porta Po, 98.

Il fabbricato nel suo complesso ha la struttura portante in muratura di laterizio con solai mediani in latero-cemento e di copertura in struttura lignea con copertura in tegole di laterizio.

Esternamente il fabbricato ha le pareti intonacate e tinteggiate. Le lattonerie sono in rame.

Al negozio con laboratorio al piano terra si accede da Corso Porta Po e da via Bagaro, attraverso vetrine in telaio di legno e vetro con serrande di sicurezza sul lato

esterno. L'accesso al negozio lo si ha inoltre da ingresso comune al c.n. 3 della via Bagaro mentre l'accesso al laboratorio lo si ha anche oltre che dalla corte comune, dal

L'accesso carrabile alla corte comune retrostante lo si ha sempre dalla via Bagaro, c.n. 5, attraverso cancello automatizzato in legno a due ante.

Compete la proporzionale quota delle parti comuni composte da ingresso con accesso dalla via Bagaro, vano scala al piano terra e piano primo, oltre a corte comune, tettoia e vano scala esterno che conduce alle terrazze comuni al piano primo.

L'ingresso comune al piano terra ha le pareti ed i soffitti in parte intonacati e tinteggiati ed in parte in muratura a faccia a vista. Il pavimento è in ceramica. La scala che conduce al piano primo ha i gradini in marmiglia con corrimano in legno.

La corte comune è pavimentata in lastre di ghiaia lavata ed è recintata da recinzione in muratura di laterizio sul lato prospiciente la pubblica via. Il cancello carrabile di accesso alla corte è a due ante ed è motorizzato. La tettoia comune al piano terra ha la struttura in parte in c.a. ed in parte in muratura di laterizio con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati e pavimento in ceramica.

La scala esterna che conduce al piano primo ha i gradini in mattonelle di laterizio con corrimano in ferro.

Le terrazze comuni al piano primo hanno il pavimento in lastre di ghiaia lavata con balaustra in ferro battuto. Dalla terrazza più piccola si accede inoltre all'appartamento al piano primo.

Negozio con laboratorio al piano terra.

Il negozio al piano terra è composto da unico vano con zona laboratorio composta da num. due vani laboratorio, disimpegno, c.t., zona forno, disimpegno e bagno.

Nel negozio internamente il pavimento è in marmo con contropareti di arredo in legno e controsoffitto in parte in legno ed in parte in cartongesso.

Nella zona laboratorio le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati con rivestimento in ceramica. Nel vano laboratorio più contenuto parte delle pareti è in muratura a vista. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica.

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 ed in parte in telaio di legno e vetro.

Il riscaldamento è autonomo.

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

Il bagno è dotato di tutti gli accessori sanitari (lavabo, bidet, wc, doccia o vasca).

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

Dati di consistenza.

Negoziò, foglio [redacted] al piano terra, mq. 43,00.

Laboratorio, foglio [redacted] piano terra, mq. 106,50.

Ingresso e vano scala in comune con tutti i sub. del mapp. [redacted]

[redacted] al piano terra, mq. 24,00.

Area cortiliva comune adicente alla tettoia in comune con tutti i sub. del mapp.

[redacted] al piano terra, mq. 37,00.

Tettoia al piano terra in comune con tutti i sub. del mapp. [redacted]

[redacted] al piano primo, mq. 40,00.

Vano scala al piano terra in comune con tutti i sub. del mapp. [redacted] per accedere alla terrazza comune, [redacted] mq. 7,00.

Terrazza al piano primo comune con tutti i sub. del mapp. [redacted]

[redacted] al piano primo, mq. 86,50.

Stato di uso e manutenzione del bene.

Il bene nel complesso è in normali condizioni d'uso e manutenzione.

Confini.

Confini in corpo unico, Via Bagaro, Via Porta Po, ragioni stessa ditta, parti comuni, ovvero.

OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.

Il negoziò ed il laboratorio sono utilizzati dal Sig. [redacted] per l'attività di panificazione e rivendita 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.

- SCIA del 14/05/2012, P.R. 1933/12, P.G. 35173/12.
- Richiesta del parere preventivo della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio del 7/03/2012, P.R.935/12, P.G. 17190/12.
- Concessione per lavori di modifica prospettica sull'immobile del 28/01/1994, P.T. 10390/94, P.G. 26179/94.
- Mod. 47/85-C opere ad uso residenziale, domanda di sanatoria del 19/11/1985, P.T. 16630/85, P.G. 38422/85.
- Mod. 47/85-C opere ad uso non residenziale, domanda di sanatoria del 19/11/1985, P.T. 16622/85, P.G. 38427/85.

Dal raffronto dello stato dei luoghi con le pratiche edilizie reperite non sono state riscontrate difformità, se non lievi differenze dimensionali non sostanziali.

Conformità catastale.

Per quanto riguarda il profilo catastale le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi.

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:

- **Atto per destinazione per fini meritevoli di tutela ex art. 2645 ter C.C.** derivante da atto Notaio Giuseppe Bignozzi in data [redacted]
[redacted]
[redacted] a quota di 1/1 della nuda proprietà a carico di [redacted] e per la quota di 1/1 dell'usufrutto a carico di [redacted]. Detto gravame colpisce gli immobili di cui al foglio [redacted] oltre ad immobili afferenti ad altri lotti in stima.
- **Atto unilaterale d'obbligo** derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata Notaio [redacted], trascritto a Ferrara in data 20/12/2014 [redacted] 157, per la quota di 1/1 della piena proprietà a carico di [redacted]. Detto gravame colpisce gli immobili di cui al foglio 3 [redacted] e ad immobili afferenti ad altri lotti in stima.
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [redacted] in sede in [redacted] [redacted] per la quota di 1/1 della nuda proprietà e [redacted] per la quota di 1/1 dell'usufrutto, importo ipoteca [redacted] importo capitale €. [redacted] derivante da atto Notaio [redacted]
[redacted]
[redacted]. La sopra citata ipoteca colpisce gli immobili di cui al foglio [redacted]

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 uno storico esercizio commerciale inserito in un complesso immobiliare di pregio, 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 al caso di specie in esame sono di difficile reperimento sul mercato (immobile commerciale ben avviato, in posizione centrale, con consistente passaggio), e trovano collocazione in limitate fasce "medio-alte" del mercato immobiliare.

La posizione particolare, (via del centro cittadino con consistente passaggio), rendono apprezzabile il valore intrinseco del cespite.

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 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:

Negozi	piano terra	mq.	43,00	€/mq.	2.400,00	= €.	103.200,00
--------	-------------	-----	-------	-------	----------	------	------------

Laboratorio	piano terra	mq.	106,50	€/mq.	2.000,00 = €.	213.000,00
Ingresso e vano scala in comune con tutti i sub. del map. [redacted]	piano terra	mq.	24,00	incidenza compresa nei valori di stima		
Area cortiliva comune adiacente alla tettoia in comune con tutti i sub. del map. [redacted]	piano terra	mq.	37,00	incidenza compresa nei valori di stima		
Tettoia al piano terra in comune con tutti i sub. del map. [redacted]	piano primo	mq.	40,00	incidenza compresa nei valori di stima		
Vano scala al piano terra in comune con tutti i sub. del map. [redacted] accedere alla terrazza comune	piano terra	mq.	7,00	incidenza compresa nei valori di stima		
Terrazza al piano primo in comune con tutti i sub. del map. [redacted]	piano primo	mq.	86,50	incidenza compresa nei valori di stima		

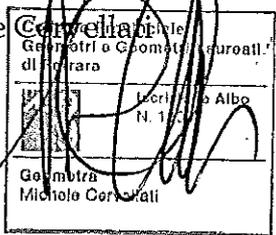
Sommano = €. 316.200,00

RIEPILOGO VALORI STIMATI.

Quota di 1/1 della piena proprietà di negozio e retrostante laboratorio al piano terra, il tutto sito in Ferrara, Corso Porta Po, 98, come descritto nella sopraesposta perizia, si stimano complessivamente ed in cifra tonda,

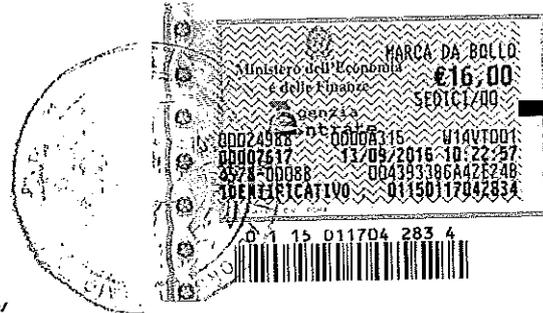
€. 316.200,00== (euro trecentosedicimiladuecento,00)

Ferrara, 12/09/2016
Geom. Michele Cervellati



Allegati:

- Estratto di mappa catastale,
- Planimetrie catastali,
- Planimetrie stato rilevato,
- Elaborato planimetrico, elenco subalterni,



Visure catastali,
Visure catastali storiche,
Documentazione fotografica,
Atti di provenienza,
Visure ipotecarie,
Conformità Edilizia.



Repertorio n. *6478*

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA
REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno *13 (tredici) settembre* 2016 (duemilasedici)
alle ore *diciannove e ventuno 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.

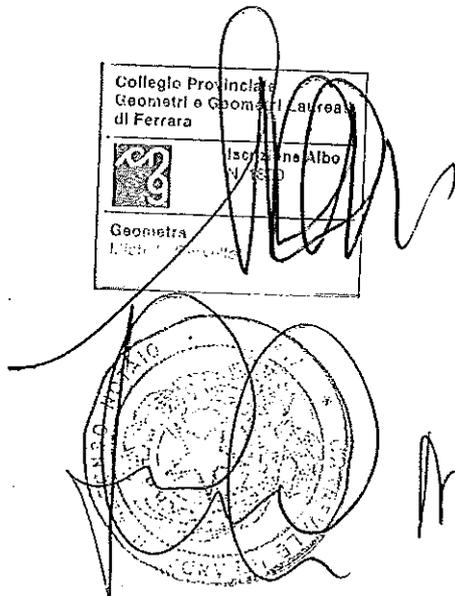
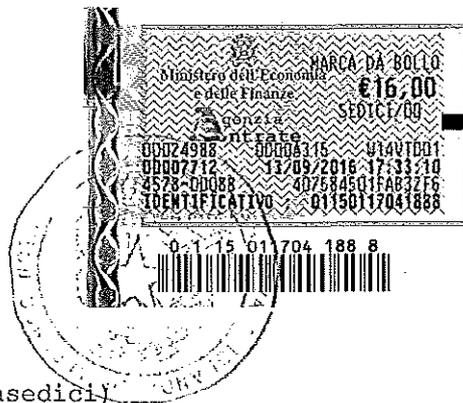
Io notaio sono certo dell'identità personale del costituito, il quale mi ha presentato la relazione peritale che precede, chiedendo di asseverarla con giuramento.

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 ventuno minuti*.

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

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



Notaio