



RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto Geom. Pierpaolo Giovannini residente in Ferrara, Via della Sbarra, 4/1, con Studio in Ferrara, Viale Cavour, 147, C.F. GVN PPL 65D23 D548E, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Ferrara al n. 1649 a seguito di incarico conferitogli in data 26/02/2016 dall'Avv. Dino Ricchieri in qualità di Commissario Liquidatore del concordato Preventivo 3/09 della Commerciale S.p.A.. al fine di stimare il valore alla data odierna del compendio immobiliare sito in Gualdo di Voghiera (FE), Via Galvani, effettuata visura catastale, eseguiti i necessari rilievi in loco e raccolto ogni altro utile elemento, ha proceduto all'accertamento e alla valutazione dei beni descritti e a redigere la presente relazione di stima come di seguito riportati.

PROVENIENZA.

A seguito degli accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara gli immobili sono pervenuti in forza dei seguenti titoli:

- con atto di compravendita del Notaio Riccioni Alessandro di Ferrara in data 14-9-2001, rep. 93242/4607, trascritto a Ferrara il 15-9-2001, part. 10493, l'immobile veniva acquistato dalla [REDACTED] per la quota di 1/1. Trattasi di compendio immobiliare censita al C.F. e identificata al foglio 4, particella 53, 74 sub. 2, 3, 4, 5 e 6; al C.T foglio 4, particella 53, 74.

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà indivisa delle parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE.

Fabbricati censiti al C.F. della Provincia di Ferrara, Comune di Voghiera e identificato al foglio 4:

- particella 53, categoria D/1, rendita €. 22.114,68=;



Geom. Pierpaolo Giovannini

- particella 74, sub. 2, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 4, rendita €.
309,87=;

- particella 74, sub. 3, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 4, rendita €.
309,87=;

Intestato a Amministrazione Finanziarie dello Stato con sede in Roma proprietaria per 1/1. L'intestazione andrà volturata a seguito di sentenza della Corte di Appello di bologna n. 2016/25123-3-2017.

- particella 74, sub. 5, categoria A/10, classe U, consistenza vani 5, rendita €.
1.058,74=;

particella 74, sub. 6, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 4, rendita €.
309,87=;

Intestati a [REDACTED] con sede in Voghiera proprietaria per 1/1.

Al catasto dei terreni della Provincia di Ferrara, Comune di Voghiera gli immobili sono identificati al foglio 4:

particella 53, ente urbano, superficie Ha 04.55.66;

particella 74, ente urbano, superficie Ha 01,63.44.

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà indivisa delle parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile.

IDENTIFICAZIONE DEI LUOGHI.

Trattasi di un compendio immobiliare costituito da una vasta area prevalentemente edificabile con sovrastanti fabbricati in pessimo stato di conservazione.

Il tutto ubicato nel Comune di Voghiera, località Gualdo con accesso dalla Via Galvana, in fregio al raccordo autostradale R8 Ferrara-Mare, di cui beneficia dello svincolo denominato Gualdo ubicato a un chilometro dalla Via Galvana.



Geom. Pierpaolo Giovannini

La zona dista 16 chilometri dal raccordo autostradale A/13, 12 chilometri dal centro di Ferrara e tre chilometri dal polo ospedaliero di Cona ed è in adiacenza con la nuova zona artigianale-produttiva di Gualdo.

In prospettiva della trasformazione del raccordo autostradale con formula a pagamento, l'area in oggetto si presterebbe, vista la posizione, alla realizzazione di un distributore di carburante dotato di tutti i servizi.

All'interno dell'area sono presenti una palazzina a due piani fuori terra, costituita da un ufficio e da tre appartamenti. La struttura portante è in muratura, i solai sono in laterocemento così come il solaio di copertura, il manto di copertura è in tegole, le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.

L'immobile in stato di abbandono ha finiture interne con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; i pavimenti sono in gres del tipo sopraelevato; le porte interne sono del tipo tamburato di disegno moderno; gli infissi sono in alluminio elettrocolorato con vetrocamera e inferriate in ferro zincato; gli impianti sono stati distrutti, i cavi sottratti, i sanitari rotti.

Il fabbricato si presenta in uno stato di conservazione e manutenzione pessimo.

Attualmente l'immobile risulta essere libero.

Sono inoltre presenti una serie di fabbricati suddivisi in sei corpi di fabbrica, un tempo utilizzati come stalle e magazzini a supporto dell'attività agricola-zootecnica esistente e poi come locali di deposito.

I fabbricati sono in pessimo stato di conservazione e manutenzione con tetto costituito da lastre ondulate di fibrocemento, presumibilmente contenente amianto, di cui una parte crollata. Le murature presentano evidenti crepe e fessurazioni, così come le pavimentazioni in calcestruzzo.

Tutta l'area si presenta in uno stato di abbandono, soggetta a furti e ad atti di

Viale Cavour, 147 - 44121 FERRARA - Tel. 0532 210590 fax. 0532 247779
Codice Fiscale GVN PPL 65D23 D548E Partita I.V.A. 01171820382
E mail: giovannini@manteroingegneria.it



vandalismo, la vegetazione ha invaso sia l'area scoperta che i fabbricati.

Da informazioni avute dalla proprietà, da quanto descritto nelle precedenti perizie e dal sopralluogo effettuato, l'area esterna risulta ricoperta di un strato di ghiaia, dello spessore da verificare, che funge da pavimentazione. Non è dato sapere la sua estensione. Sono inoltre presenti alcuni pozzetti visibili che fanno supporre all'esistenza delle fognature e/o delle linee elettriche o telefoniche.

Tutta l'area risulta recintata e dotata di cancelli, il tutto ribadisco in stato di totale abbandono.

La strada di accesso via Galvana risulta pavimentata in parte in stabilizzato ed in parte in asfalto, presenta buche ed avvallamenti ed ha una larghezza tale da permettere il transito degli autoveicoli a senso unico.

Il sito era stato sottoposto a sequestro preventivo per problematiche inerenti lo smaltimento di rifiuti. La Corte d'Appello di Bologna ha disposto il dissequestro con sentenza del 23-3-2017, n. 2016/251 che si allega. Lo scrivente si è limitato alla verifica visiva dei luoghi, dove possibile e raggiungibile vista la difficoltà di accesso degli stessi.

CONFORMITÀ URBANISTICA.

I fabbricati esistenti sono stati edificati in forza dei seguenti titoli edilizi:

Licenza di costruzione rilasciata il 18-9-1973, prot. 1380, pratica 36/73, riguardante la costruzione dell'originario complesso zootecnico formato da una casa colonica, stalle, sala parto, silos e cabina elettrica;

Licenza di costruzione del 23-4-1975, prot. 682, pratica 11/75 per variante alla pratica precedente per modifiche alla casa colonica;

Dichiarazione di agibilità per i fabbricati zootecnici e abitabilità per abitazione rurale del 31-10-1975, prot. 2704;





D.I.A. Denuncia di inizio attività del 1-9-1998, prot. 9344 per realizzazione di recinzione sulla via Galvani;

Concessione edilizia del 29-12-1999, prot. 14362, n. 59/99 per ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso da rurale ad artigianale per la realizzazione di impianto di demolizione di veicoli industriali,

Comunicazione di inizio lavori di cui alla precedente Concessione edilizia, depositato in data 9-9-2000 con data di effettivo inizio dei lavori del 11-9-2000;

Autorizzazione del 29-12-1999, prot. 14361 per il consolidamento e asfaltatura della via Galvani e realizzazione di parcheggio prospiciente l'insediamento artigianale, quest'ultimo mai eseguito;

Concessione edilizia in sanatoria (art. 13 L. 47/85) prot. 8925, n. 39/2001 per opere abusive di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso e modifiche prospettiche nella palazzina contenente attualmente l'ufficio e gli appartamenti;

Voltura della Concessione di cui sopra del 13-11-2001, prot. 12042;

Comunicazione di Conformità edilizia e Agibilità per il suddetto fabbricato prot. 5765/2004;

D.I.A. del 26-5-2004, prot.5307 per cambio di destinazione d'uso da deposito ad abitazione di porzione di palazzina al piano terra.

Lo stato dei luoghi trova sostanziale corrispondenza con i titoli edilizi di cui sopra.

Successivamente sono state inoltrate varie istanze di autorizzazione che ad oggi risultano decadute:

Pratica SUAP 05/2004 per ristrutturazione di edifici da adibire a magazzini annessi ad attività di vendita autocarri, Autorizzazione Unica prot. 11623 del 26-11-2004. Pratica decaduta per mancate integrazioni. La pratica conteneva inoltre



D.I.A del 23-2-2004, prot. 1749 per l'esecuzione delle predette opere;

Pratica SUAP 06/2004 per la realizzazione di un impianto di betonaggio, Autorizzazione unica del 20-9-2004, prot. 9154. Pratica decaduta in quanto il Permesso di Costruire allegato n. 19/2004 è scaduto perché non è stata data la comunicazione di fine lavori entro i termini previsti;

Pratica SUAP 01/2005 per la realizzazione di impianto da adibire ad attività di demolizione veicoli industriali, Autorizzazione Unica del 26-5-2005, prot. 4825.

Pratica decaduta perché priva di autorizzazione Provinciale ai sensi del D.Lgs. 22/97.

DESTINAZIONE URBANISTICA.

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Voghiera in data 27-3-2017 classifica le aree come di seguito riportato.

Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente:

foglio 4, particella 74 parte, è individuata nella tavola n. 2-3 come zona omogenea "E" sottozona "E1" (Zone agricole normali) ed è soggetto a tutte le prescrizioni indicate dall'art. 39 e seguenti della N.T.A. del P.R.G.;

foglio 4, particella 53 parte e 74 parte, è individuata nella tavola n. 2-3 come zona omogenea "E" sottozona "E5" (Zone agricole a vincolo speciale di rispetto della viabilità stradale e ferroviaria) ed è soggetto a tutte le prescrizioni indicate dall'art. 39 e seguenti della N.T.A. del P.R.G.;

foglio 4, particella 53 parte, è individuata nella tavola n. 2-3 come zona omogenea "D" sottozona "D2" (Zone per insediamenti artigianali di completamento) ed è soggetto a tutte le prescrizioni indicate dagli art. 35-37 e seguenti della N.T.A. del P.R.G.;

Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) approvato in vigore dal 20-7-2011:



Geom. Pierpaolo Giovannini

foglio 4, particella 74, è individuata nella tavola n. 3.V1 come “Territorio Rurale – Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva di cui all’art. A-19 della L.R. 20/2000” ed è soggetto a tutte le prescrizioni indicate dagli artt. 5.9 e 5.10 e relativi rimandi della N.T.A.

foglio 4, particella 53, è individuata nella tavola n. 3.V1 come “ASP1”(2) “Ambiti specializzati per attività produttive: comprende gli insediamenti specializzati di tipo produttivo (artigianale, industriale o terziario) in essere o in corso di attuazione (art. 5.4) ed è soggetto a tutte le prescrizioni indicate dagli artt. 5.4e relativi rimandi della N.T.A.

Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) adottato ed esecutivo dal 21-4-2014:

foglio 4, particella 74, è individuata nella tavola n. 1.V1 e 2.V3 come “Territorio Rurale – AVP Ambito ad alta vocazione produttiva” ed è soggetto a tutte le prescrizioni indicate nei titoli III.V, III.VI e relativi rimandi della N.T.A. del R.U.E. adottato;

foglio 4, particella 53 parte e 74 parte, è individuata nella tavola n. 1.V1 e 2.V3 come “Fascia di rispetto stradale” ed è soggetto a tutte le prescrizioni indicate nei titoli III.V, III.VI e relativi rimandi della N.T.A. del R.U.E. adottato;

foglio 4, particella 53, è individuata nella tavola n. 1.V1 e 2.V3 come “ASP1.1 – ambiti specializzati per attività produttive: zone totalmente o prevalentemente edificate” ed è soggetto a tutte le prescrizioni indicate nei titoli III.9, III.10, III.11 e relativi rimandi della N.T.A. del R.U.E. adottato;

foglio 4, particella 53 parte, è individuata nella tavola n. 1.V1 e 2.V3 come “linea di media tensione” con relativa “Fascia di rispetto elettrodotti” ed è soggetto a tutte le prescrizioni indicate nei titoli II.18 e relativi rimandi della N.T.A. del R.U.E. adottato.



Sostanzialmente gli strumenti urbanistici del Comune di Voghiera identificano tre zone.

Una zona agricola "normale" dove è consentito il solo uso agricolo;

Una zona agricola di rispetto stradale dove è consentito l'edificazione di strutture di servizio, quali distributore di carburanti, officina, bar, ristoro, ecc., molto appetibile in vista della trasformazione del raccordo autostradale a pagamento;

Una zona produttiva di completamento, anche questa appetibile per la sua posizione.

ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.

Alla data del 22-7-2017 risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- Ipoteca volontaria iscritta a Ferrara il 15-9-2001, reg. particolare 3112 a favore di [REDACTED] ed a carico di Commerciale [REDACTED] per l'importo ipoteca pari a L. 6.000.000.000 e per l'importo capitale pari a L. 3.000.000.000;

- Ipoteca legale iscritta a Ferrara il 22-8-2005, reg. particolare 5472 a favore di [REDACTED] per l'importo ipoteca pari a €. 139.756,42 e per l'importo capitale pari a €. 69.878,21;

- Ipoteca giudiziale iscritta a Ferrara il 18-8-2006, reg. particolare 4890 a favore di [REDACTED] per l'importo ipoteca pari a €. 160.000,00 e per l'importo capitale pari a €. 79.317,04. Tale iscrizione colpisce anche altri beni di proprietà della Immobiliare Capital S.p.A.; sono presenti le seguenti annotazioni:

- Annotazione iscritta a Ferrara il 7-5-2014, reg. part. 912, restrizione di beni che non sono oggetto di stima;

- Annotazione iscritta a Ferrara il 5-8-2015, reg. part. 2254, restrizione di beni





che non sono oggetto di stima;

- Annotazione iscritta a Ferrara il 15-6-2017, reg. part. 1607, restrizione di beni che non sono oggetto di stima i;

- Annotazione iscritta a Ferrara il 15-6-2017, reg. part. 1611, restrizione di beni che non sono oggetto di stima i;

- Annotazione iscritta a Ferrara il 15-6-2017, reg. part. 1617, restrizione di beni che non sono oggetto di stima;

- Annotazione iscritta a Ferrara il 15-6-2017, reg. part. 1625, restrizione di beni che non sono oggetto di stima.

- Annotazione a trascrizione per cancellazione iscritta a Ferrara il 12-3-2007, reg. particolare 1265 a favore della [REDACTED]

- Pignoramento trascritto a Ferrara il 12-12-2006, reg. particolare 21040 a favore di [REDACTED]

- Pignoramento trascritto a Ferrara il 18-1-2007, reg. particolare 1178 a favore di [REDACTED]

- Decreto di ammissione al concordato preventivo trascritto a Ferrara il 7-1-2010, reg. particolare 358 a favore della massa dei creditori della [REDACTED]

- Annotazione a trascrizione per dissequestro totale area immobiliare iscritta a Ferrara il 7-7-2014 n. 44, reg. particolare 1851 a favore [REDACTED]

CONSISTENZA:

Per quanto riguarda i fabbricati, il calcolo della superficie commerciale viene eseguito al lordo dello spessore dei muri perimetrali (convenzionalmente 30 cm.)



e per la metà dei muri di confine.

Per quanto riguarda i terreni il calcolo viene eseguito sulla superficie catastale, assumendo come parametro di misura l'ettaro per le destinazioni agricole ed il metroquadrato per tutte le altre destinazioni. Si sottolinea che per quanto riguarda le superfici edificabili, le loro dimensioni sono state ricavate dagli estratti di mappa dei vari strumenti urbanistici in vigore. Pertanto le quantità possono variare.

Fabbricato 1 (palazzina).

P. Terra e 1° mq. 412,00 x 1,00 = 412,00 mq

Terreno Agricolo (E1).

Particella 74 parte = mq. 4.913,00 x 1,00 = 4.913,00 mq

Terreno Agricolo (E5).

Particella 74 parte = mq. 15.266,00 x 1,00 = 15.266,00 mq

Terreno produttivo (D2).

Particella 53 parte = mq. 41.731,00 x 1,00 = 41.731,00 mq

Fabbricato 2 (ex fabbricati agricoli - zootecnici).

P. terra = mq. 9.750 x 1,00 = 9.750,00 mq

CRITERIO DI STIMA:

La valutazione viene effettuata applicando il metodo sintetico comparativo.

Si è tenuto conto di informazioni assunte presso colleghi ed agenti immobiliari che normalmente operano nel campo immobiliare della zona, oltre alla personale esperienza dello scrivente. Si sono consultati i valori indicati negli osservatori immobiliari e si è tenuto conto dei valori ricavati dalle stime nelle procedure esecutive.

Nell'attribuzione del valore complessivo, si è tenuto conto degli oneri di

Geom. Pierpaolo Giovannini

demolizione dei fabbricati ad uso agricolo e dello smaltimento del manto di copertura contenente amianto.

Si è valutato il valore delle opere di urbanizzazione, prendendo come quantità quanto riportato nelle precedenti perizie e adeguando il prezzo conformemente ai listini della camera di Commercio in vigore alla data odierna.

Il valore unitario di stima espresso in euro/metro quadro tiene conto di tutte le incidenze e di tutti i fattori che concorrono alla sua formulazione, compreso eventuali regolarizzazioni urbanistico/edilizie/catastali.

La stima del valore degli immobili in parola viene eseguita con valori riferiti alla data odierna.

La stima viene fatta nello stato di fatto e diritto in cui gli immobili si trovano.

La stima è da intendersi per gli immobili liberi da trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.

In considerazione del particolare andamento depresso del mercato, ed in considerazione della particolare ubicazione, natura e delle caratteristiche dei beni immobili esaminati, si precisa che i valori esposti rappresentano riferimenti indicativi, precisando che una collocazione sul mercato, mediante aste competitive in ambito di procedure concorsuali/fallimentari o similari, potrebbe anche non reperire alcuna concreta domanda dei beni immobili in stima.

Dopo gli accertamenti effettuati e fin qui descritti, in considerazione dell'ubicazione degli immobili, delle caratteristiche generali, fatto espresso riferimento alla potenzialità del mercato dei beni immobili della fattispecie in zona e avuto altresì riguardo per ogni altro utile elemento influente del mercato, tenuto conto dell'attuale momento di grave congiuntura economica, tenuto conto della stagnazione delle compravendite, il sottoscritto ritiene di poter stimare il



Geom. Pierpaolo Giovannini

valore venale di mercato degli immobili in oggetto alla data odierna come segue:

Fabbricato 1 (palazzina).

mq. 412,00 x € 250,00 = € 103.000,00.

Terreno Agricolo (E1).

mq. 4.913,00 x € 3,00 = € 14.739,00.

Terreno Agricolo (E5).

mq. 15.266,00 x € 60,00 = € 915.960,00.

Terreno produttivo (D2).

mq. 41.731,00 x € 45,00 = € 1.877.895,00.

Valore opere di urbanizzazione.


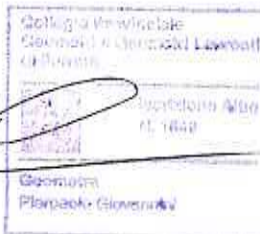
mq. 41.731,00 x € 15,00 = € 625.650,00.

TOTALE COMPLENSIVO € 3.537.244,00, arrotondato in € 3.535.000,00

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi nella presunzione di avere bene e fedelmente operato.

Ferrara li 30 ottobre 2017.

Il Perito

La presente perizia si compone di n° 14 pagine, n° 350 righe ed i seguenti allegati:

- Fotografie n. 80;
- Estratto di mappa n. 2;
- Planimetrie catastali n. 5;
- Visure catastali n. 8;
- Visure ipotecarie n. 15;

Geom. Pierpaolo Giovannini

- Atto di dissequestro n. 1;
- Certificato di destinazione urbanistica n. 1;
- Atto di provenienza n. 1.



TRIBUNALE DI FERRARA

Processo verbale di asseverazione di perizia

CRON N.870

L'anno 2017 addì 8 del mese di novembre alle ore10.36

avanti il sottoscritto

~~TRIBUNALE DI FERRARA~~
~~Direttore Amministrativo~~

~~TRIBUNALE DI FERRARA~~
~~Direttore Amministrativo~~

è comparso il Sig. Pierpaolo Giovannini, nato a Ferrara il 23-4-1965, e residente a Ferrara, Via della Sbarra, 4/1, della cui identità io sono certo identificato per mezzo di Carta di Identità n. AU7887300 rilasciata dal Sindaco del Comune di Ferrara il 28-12-2013, il quale chiede di asseverare con giuramento la suestesa Perizia.

Il comparso viene ammonito ai sensi di legge circa l'importanza del giuramento e lo stesso giura pronunciando in piedi le seguenti parole:

"Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere la verità".

Letto firmato e sottoscritto



~~TRIBUNALE DI FERRARA~~
~~Direttore Amministrativo~~
E. Ferrarese