
Tribunale di Ferrara

PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO

SOC. [REDACTED]

N° Gen. Rep. 06/2016

Giudice Delegato: **Dott.ssa Anna GHEDINI**

Commissario Giudiziale: **Avv. Michele MANFRINI**

LOTTO 1
VIA CORTEVECCHIA [REDACTED]



Esperto alla stima:

Codice fiscale:

Partita IVA:

Studio in:

Telefono:

Fax:

Email:

Pec:

geometra Enzo Poli Cappelli

PLCNZE74D06D548L

0135 1000 383

Via Mascheraio, 40 - 44121 Ferrara

333 5253386

0532 209713

enzopoli1@hotmail.it

enzo.policappelli@geopec.it

**Procedura di Concordato Preventivo Soc. [REDACTED] LOTTO 01 -
BENI IMMOBILI di proprietà della [REDACTED]
RELAZIONE DI DESCRIZIONE E STIMA**

LOTTO 1)

Negozi con retrostante laboratorio al piano terra oltre a laboratorio al piano primo, in piena proprietà, ubicati in Ferrara, via Cortevecchia, [REDACTED]

1- PREMESSA, NOMINA DEL CONSULENTE E LIMITI DELLA PERIZIA

Visto il decreto del Tribunale di Ferrara del 19.10.2016 di ammissione a procedura di Concordato Preventivo della soc. "[REDACTED]", con sede in Ferrara, via Ca' Milzona, 21, di cui a RG 06/2016, il G.D. con successivo provvedimento del 02.11.2016 autorizzava l'Avv. Michele MANFRINI, già Commissario Giudiziale a nominare l'ausiliario per la stima del compendio immobiliare di cui alla proposta di concordato.

Pertanto di conseguenza, lo stesso Commissario, provvedeva a nominare il sottoscritto Geom. Enzo POLI CAPPELLI, Libero Professionista, con studio in Ferrara, via Mascheraio, 40, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Ferrara al n° 1806, quale ausiliario tecnico; incaricandolo di redigere un elaborato peritale nel quale, esprimere, per ciascun immobile, le proprie valutazioni in ordine al loro più probabile prezzo di realizzo, prendendo altresì visione delle relazioni peritali a firma del Geom. Michele CERVELLATI allegate alla proposta di concordato come "doc. 9".

Pertanto stante quanto rappresentato nel lavoro del Geom. Michele CERVELLATI, ritenendolo oggettivamente completo, ben argomentato e dettagliato, per il quale si condividono altresì numerosi comuni parametri e valutazioni economiche, si riporterà buona parte della due diligence prodotta in detto elaborato, da considerarsi parte integrante del presente rapporto, soprattutto in relazione alle verifiche di conformità urbanistica, provenienza e continuità delle trascrizioni.

Le valutazioni hanno tenuto debitamente conto degli oneri e onorari necessari alla regolarizzazione catastale e urbanistica degli immobili ed al reperimento della documentazione eventualmente mancante, ovvero certificati di conformità impianti, di agibilità/abitabilità, nonché degli Attestati di Prestazione Energetica, ecc..

Non si escludono altre difformità non evidenziate o non evidenziabili dalle operazioni peritali svolte e dallo studio del carteggio raccolto. Ogni intervento dovrà essere discusso con gli enti preposti alle autorizzazioni al fine di verificare quanto sanabile e quanto passibile di rimozione e messa in pristino dei luoghi, il tutto a totale cura e spese dell'aggiudicatario.

Non è possibile scartare l'ipotesi della presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dall'esame della documentazione in atti.

Inoltre non si è a conoscenza di eventuali contenziosi in essere relativamente ai beni stimati, pertanto anche tale possibilità non è da escludere scontatamente.

Nel valore di stima sarà pertanto ricompresa incidenza sulla mancanza di tutte le suddette garanzie, che resteranno a totale carico dell'aggiudicatario, nulla escluso.

2- IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili oggetto di stima sono siti in Ferrara, via Cortev ecchia, [REDACTED] e così distinti al Catasto Fabbricati del **Comune di Ferrara (D548)**,

- Negozio al piano terra,

Foglio 385, mapp. 267, sub. 18, cat. C/1, cl. 18, cons. 65 mq, sup. cat.tot. 73 mq, r.c. €. 2.977,63.

Scheda planimetrica di prot. 313 del 10.06.1988

Confini: Nord con via Cortev ecchia, a Est con ragioni [REDACTED] ovvero salvo altri, a Sud con sub 19 m. 267 e a Ovest con ragioni [REDACTED] ovvero salvo altri;

- Laboratorio al piano terra,

Foglio 385, mapp. 267, sub. 19, cat. D/1, cl. -, cons. - mq, sup. cat.tot. - mq, r.c. €. 851,12.

Scheda planimetrica di prot. 313 del 10.06.1988

Confini: Nord con sub 18 e ragioni [REDACTED] ovvero salvo altri, a Est con ragioni [REDACTED] ovvero salvo altri, a Sud con ragioni [REDACTED] e ragioni [REDACTED] ovvero salvo altri e a Ovest con ragioni [REDACTED] e ragioni [REDACTED] ovvero salvo altri;

- Laboratorio al piano primo,

Foglio 385, mapp. 267, sub. 20, cat. A/10, cl. 4, cons. 5 vani, sup. cat.tot. 133 mq, r.c. €. 1.807,60.

Scheda planimetrica di prot. 7070 del 14.10.1995

Confini: Nord con vano scala comune, ragioni [REDACTED] ovvero salvo altri e sub 10 m. 267, a Est con ragioni [REDACTED] ovvero salvo altri, spazio aereo su corte comune, a Sud con ragioni [REDACTED] ovvero salvo altri a Ovest con sub 10 m. 267 e spazio aereo su pozzo luce;

- Laboratorio ed ufficio al piano primo,

Foglio 385, mapp. 267, sub. 10, cat. A/2, cl. 4, cons. 4 vani, sup. cat.tot. 75 mq, r.c. €. 475,14.

Scheda planimetrica di prot. 1699 del 05.03.1996

Confini: Nord con pozzo luce e ragioni [REDACTED] ovvero salvo altri, a Est con parti comuni, a Sud con sub 20 m. 267 e spazio aereo su corte comune e a Ovest con ragioni Libanore ovvero salvo altri;

Intestazione catastale in atti:

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

- Società [REDACTED] con sede in Ferrara, p.i. 01460660382, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

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 provenienza.

Giudizio di conformità catastale:

Dal confronto delle planimetrie in atti con lo stato dei luoghi si evidenziano lievi differenze e non sostanzialmente corrispondenza ad eccezione del negozio di cui al sub 18. Le rendite risultano definitive.

Sarà pertanto necessario provvedere all'aggiornamento catastale mediante la presentazione di n. 3 schede planimetriche in aggiornamento con denuncia DO.C.FA.

Tutti i detti oneri, nessuno escluso, saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario, la cui incidenza

è già compresa nei valori di stima.

3- DESCRIZIONE

Luogo/Quartiere, Immobile:

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 Cortevicchia, [REDACTED]

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 Cortevicchia.

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 Cortevicchia al c.n. [REDACTED] mentre al laboratorio con vano ad uso ufficio al piano primo si accede dal c.n. [REDACTED] 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.

Descrizione u.i.u.: Negozio 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.

Descrizione u.i.u.: 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.

Stato di uso e conservazione del bene.

Il bene nel complesso è in normali condizioni di conservazione ed in discreto grado di manutenzione. Tutto è al momento funzionante anche se un po' vetusto, soprattutto la parte del laboratorio al p.1 in funzione della attività di panificazione; i locali commerciali per la rivendita di alimentari del piano terra, destinati al pubblico, scontano un recente accattivante ammodernamento.

Possesso:

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 pertanto verrà valutato come libero.

4- VINCOLI

Vincoli in capo agli immobili:

Dalle indagini effettuate risulta che l'immobile in cui sono ricomprese le unità immobiliari oggetto della presente è vincolato ai sensi del D.Lgs 22.01.2004 n. 42 con vincolo di cui art. 5 Legge 364 del 1909.

5- GRAVAMI IPOTECARI – TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

In considerazione delle pregresse indagini svolte, dal Geom. Michele CERVELLATI per il proprio elaborato, presso l' Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ferrara fino al data del 05 agosto 2016, si ritiene, di ratificare, anche per economia di causa, quanto in essa riportato, per gli immobili oggetto di valutazione, solamente aggiornando l'ispezione ai repertori di tutto il **21 novembre 2016:**

Trascrizioni:

- **Atto di destinazione per fini meritevoli di tutela ex art. 2645 ter C.C.** derivante da atto Notaio Giuseppe Bignozzi in data 17/05/2016 ai nn. rep. 22049 racc. 14275, trascritto a Ferrara in data 18/05/2016 ai nn. reg. **part. 5485** reg. **gen. 8168**, per la quota di 1/1 della piena proprietà a carico di [REDACTED] Detto gravame colpisce gli immobili di cui al foglio 385, mapp. 267, subb.ni 18, 19, 20 e 10 oltre ad immobili afferenti ad altri lotti in stima.
- **Vincolo** in favore del Comune di Ferrara con scrittura privata con sottoscrizione autenticata del Notaio Pietro Carpanelli in data 11/09/1989 ai nn. rep. 33854 trascritto in data 26/09/1989 ai nn. reg. **part. 9301** reg. **gen. 13835**, a carico degli immobili di cui al foglio 385, mapp. 267, subb.ni

18, 19 e 20, costituito in forza di erogazione di contributo regionale, con vincolo di anni 5 e che non risulta essere stato cancellato.

Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED] con sede in Bologna (BO), contro [REDACTED] con sede in Ferrara (FE) quale terzo datore di ipoteca per la quota di 1/1 della piena proprietà e contro [REDACTED] con sede in Ferrara (FE) quale debitore non datore, importo ipoteca €. 400.000,00, importo capitale €. 200.000,00, derivante da atto Notaio Antonacci Elia in data 06/08/2009 ai nn. rep. 31874, racc. 17641, iscritta a Ferrara in data 10/08/2009 ai nn. reg. **part. 3187** reg. **gen. 15606**. La sopra citata ipoteca colpisce gli immobili di cui al foglio 385, mapp. 267, subb.ni 18, 19, 20 e 10.
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED] con sede in Bologna (BO), contro [REDACTED] con sede in Ferrara (FE) per la quota di 1/1 della piena proprietà, importo ipoteca €. 500.000,00, importo capitale €. 250.000,00, derivante da atto Notaio Antonacci Elia in data 06/08/2009 ai nn. rep. 31873, racc. 17640, iscritta a Ferrara in data 10/08/2009 ai nn. reg. **part. 3186** reg. **gen. 15605**. La sopra citata ipoteca colpisce gli immobili di cui al foglio 385, mapp. 267, subb.ni 18, 19, 20 e 10.
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato della durata di 10 anni, a favore di Sezione di credito fondiario della [REDACTED] con sede in Bologna (BO), contro [REDACTED] (in qualità di rappresentante e titolare della ditta individuale [REDACTED]) per la quota di 1/1 della piena proprietà, importo ipoteca lire 600.000.000, importo capitale lire 200.000.000, derivante da atto Notaio Carpanelli Pietro in data 16/01/1989 ai nn. rep. 32440, iscritta a Ferrara in data 20/01/1989 ai nn. reg. **part. 165** reg. **gen. 1376**. La sopra citata ipoteca colpisce gli immobili di cui al foglio 385, mapp. 267, subb.ni 18 e 19.
Tale ultima formalità, ancora iscritta risulta **annotata** di quietanza e conferma con nota del 08.09.1989 ai nn. reg. **part. 2368** reg. **gen. 13211**.

Debito residuo:

Al 25 novembre 2016 la corporate [REDACTED] fa sapere che il saldo debito residuo relativo alla iscrizioni ipotecarie ai part. 3186/2009 e 3187/2009 ammontano rispettivamente a **€. 130.739,05. e €. 124.000 circa**. (si è ancora in attesa di risposta ufficiale tuttavia dal responsabile del procedimento).

6- PROVENIENZA DEI BENI IN STIMA

Secondo anche quanto indagato dal Geom. Michele CERVELLATI, a cui si fa principale riferimento, poiché effettivamente riscontrato negli atti storici allegati al proprio elaborato e tale per cui tuttavia ci si riserva di apporre eventuale integrazione in seguito ad ultimazione di indagini del sottoscritto, qualora si riscontrassero adeguamenti da apporre; gli immobili in stima sono pervenuti alla attuale proprietà in forza di:

Foglio 358, mapp. 267, subb.ni 18 e 19:

- [redacted] per 19/63 e [redacted] per 19/63, [redacted] per 19/63 e [redacted] per 6/63 **dal 28.02.1965 al 20.06.1988** in forza di **Successione** in morte di [redacted] data 28/02/1965, con Testamento Olografo pubblicato con Atto Notaio Luigi Tinebra del 31/03/1965, rep. 15439 racc. 4023, e Successione presentata il 26/06/1965 al num. 82 del Vol. 580 e trascritta il 07/09/1965 al reg. part. 5247, trascritta in rettifica il 18/07/1969 al reg. part. 5240.
- [redacted] per 1/1 **dal 20.06.1988 al 29.07.1999** in forza di atto **compravendita** Notaio Pietro Carpanelli del 20/06/1988, rep. 31096, trascritto il 01/07/1988 al reg. part. 6395 contro [redacted] per 19/63, [redacted] per 19/63 e [redacted] per 6/63.
- [redacted] srl per 1/1 **dal 29.07.1999 al 21.07.2016** in forza di atto **compravendita** Notaio Sergio Cacchi del 29/07/1999, rep. 41248 e racc. 13338, trascritto il 07/08/1999 al reg. part. 8331 contro [redacted]
- [redacted] per 1/1 **dal 21.07.2016 a oggi**, in forza di atto di **mutazione di denominazione sociale** del Notaio Giuseppe Bignozzi del 24/06/2016, rep. 22195 racc. 14375, trascritto il 21/07/2016 al reg. part. 8326 contro [redacted]

Foglio 358, mapp. 267, sub. 20:

- [redacted] per 1/1 **dal 08.03.1989 al 29.07.1999** in forza di atto **compravendita** Notaio Pietro Carpanelli del 08/03/1989, rep. 32783 racc. 9004, trascritto il 22/03/1989 al reg. part. 3385 contro [redacted]
- [redacted] per 1/1 **dal 29.07.1999 al 21.07.2016** in forza di atto **compravendita** Notaio Sergio Cacchi del 29/07/1999, rep. 41248 e racc. 13338, trascritto il 07/08/1999 al reg. part. 8331 contro [redacted]
- [redacted] per 1/1 **dal 21.07.2016 a oggi**, in forza di atto di **mutazione di denominazione sociale** del Notaio Giuseppe Bignozzi del 24/06/2016, rep. 22195 racc. 14375, trascritto il 21/07/2016 al reg. part. 8326 contro [redacted].

Foglio 358, mapp. 267, sub. 10:

- [redacted] per ½ e [redacted] **dal 24.07.1992 al 07.07.1994** in forza di **Successione** in morte di [redacted] del 24/07/1992, Denuncia di Successione registrata a Ferrara il 29/09/1995 al num. 15 Vol. 950 trascritta il 22/09/1995 al reg. part. 14117.
- [redacted] per 1/1 **dal 07.07.1994 al 30.10.1995** in forza di **Successione** in morte di [redacted] del 07/07/1994, Denuncia di Successione registrata a Ferrara il 19/11/1996 al num. 72 Vol. 991 trascritta il 10/12/1996 al reg. part. 12757.
- [redacted] per 1/1 **dal 30.10.1995 al 29.07.1999** in forza di atto **compravendita** Notaio Renato Russo del 30/10/1995, rep. 32785 racc. 8175, trascritto il 09/11/1995 al reg. part. 9946 contro [redacted].
- [redacted] per 1/1 **dal 29.07.1999 al 21.07.2016** in forza di atto **compravendita** Notaio Sergio Cacchi del 29/07/1999, rep. 41248 e racc. 13338, trascritto il 07/08/1999 al reg. part. 8331 contro [redacted]
- [redacted] per 1/1 **dal 21.07.2016 a oggi**, in forza di atto di **mutazione di denominazione**

sociale del Notaio Giuseppe Bignozzi del 24/06/2016, rep. 22195 racc. 14375, trascritto il 21/07/2016 al reg. part. 8326 contro [REDACTED]

7- CONDOMINIO

Dalle indagini esperite, si è rilevato che l'immobile risulta Amministrato e rappresentato dal Amministratore pro-tempore in carica Studio Rag. Antonio Ramaciotti in Ferrara (a cui sarà utile rivolgersi per ulteriori informazioni specialmente per quanto riguarda autorizzazioni assembleari per cambi di destinazione) il quale mi fornisce estratto conto posizione immobili in oggetto che risulta in debito nei confronti del Condominio di circa €. 1.900 maturati dal 01.09.2015 riferita a sola ordinaria gestione (non si sono registrate gestioni straordinarie). L'anno finanziario decorre dal 01.09 al 31.08 di ciascun anno, la spesa media annua di ordinaria gestione è preventivata in circa €. 2.000 in complessivo ed i millesimi di proprietà generale in complessivo sono 345,152; non risultano deliberate spese o opere di straordinaria amministrazione. E' presente Il regolamento di condominio.

8- DETERMINAZIONE CONSISTENZA METRICA

Dal sopralluogo effettuato in data 17 novembre u.s. si è provveduto a verificare la consistenza metrica mediante rilievo degli ambienti costituenti le unità immobiliari de quo, che confrontate con quelle allegate all'elaborato del Geom. Michele CERVELLATI sono parse esattamente corrispondenti.

Inoltre per la determinazione della consistenza metrica commerciale ci si è adeguati alle disposizioni e dettami del D.P.R. 138 del 23.03.1998 dell'Agenzia delle Entrate in ambito della relativa destinazione d'uso e categoria catastale; pertanto si riportano in seguito le superfici computate al lordo delle murature:

<u>Negozi</u> p.t.	= mq. 72,50 (sub. 18)	x 1,00 = 72,50 mqc. ;
<u>Negozi</u> p.t.	= mq. 82,00 (sub. 19 parte)	x 1,00 = 82,00 mqc. ;
<u>Laboratorio</u> p.t.	= mq. 25,00 (sub. 19 parte)	x 1,00 = 25,00 mqc. ;
<u>Laboratorio</u> p.1.	= mq. 136,00 (sub. 20)	x 1,00 = 136,00 mqc. ;
<u>Laboratorio/ufficio</u> p.1.	= mq. 77,50 (sub. 10)	x 1,00 = 77,50 mqc. ;

Si precisa che nel computo delle superficie non sono computati mq. 4,50 di ingresso ai laboratori al piano primo, poiché parti comuni condominiali da ricollocare in tal destinazione (pianerottolo scala).

9- CONFORMITÀ EDILIZIA

Inquadramento urbanistico:

Dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici del Comune di Ferrara, si rileva che l'immobile in cui sono ricomprese le unità immobiliari è inquadrato nel R.U.E. in sottozona A1.1, categoria d'intervento cl. 2, (già risanamento conservativo tipo "A").

Titoli edilizi reperiti:

Secondo anche quanto indagato dal Geom. Michele CERVELLATI, ed ai titoli edilizi reperiti ed allegati al proprio elaborato a cui si è fatto principale riferimento e tale per cui ci si riserva tuttavia di apporre eventuali integrazioni in seguito ad ultimazione di indagini da parte del sottoscritto, in forza di richiesta di accesso atti presso Archivio Comunale di Ferrara del 21 novembre 2016 di prot. gen. 132300; si riportano in seguito l'elenco pratiche edilizie che hanno riguardato le trasformazioni delle unità immobiliari in oggetto:

- 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 in sanatoria 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.
- Concessione edilizia per cambio di destinazione d'uso di parte del p.1 rilasciata il 20.06.1984, P.G. 17464, P.T. 7868.

Giudizio di conformità edilizia:

Dal raffronto dello stato dei luoghi con lo stato legittimato dall'ultima pratica edilizia (2009) sono state riscontrate difformità nella distribuzione degli spazi interni, mediante variazione della posizione delle tramezzature interne, in particolare:

- al piano terra: il laboratorio è delimitato da tramezze non indicate nelle tavole grafiche a corredo del titolo autoritativo;
- al piano primo: sono state realizzate alcune tramezzature non indicate nei disegni grafici allegati alla pratica edilizia.

Si precisa che al piano primo, una parte del corridoio comune è stata delimitata con tramezzature e porta di ingresso al laboratorio, come meglio evidenziato nella allegate planimetrie rappresentative dello stato effettivo rilevato dei luoghi.

Dette irregolarità pertanto dovranno essere regolarizzate mediante presentazione di opportuna pratica edilizia, salvo diversa interpretazione degli uffici competenti (es. ripristini, ecc.) compreso ottenimento del nulla osta da parte dell' Ufficio di Soprintendenza ai beni architettonici, 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.

10- CRITERIO DI STIMA.

La stima degli immobili viene eseguita tenendo conto delle informazioni assunte presso seri colleghi ed operatori immobiliari che operano professionalmente nel settore immobiliare nella zona, tenendo conto dell' attuale andamento 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 di stima, nonchè alla personale esperienza del sottoscritto mediato ed interpolato con i dati economici desunti dalla banca dati (OMI) Osservatorio Mercato Immobiliare dell'A.d.E.

Si è inoltre tenuto conto del grado di vetustà degli immobili, del relativo stato di uso e conservazione, della manutenzione necessaria ed eventualmente urgente.

Gli immobili in stima rappresentano un cespite di prestigio con caratteristiche che lo pongono sicuramente avvantaggiato poiché di difficile e raro reperimento e che trovano collocazione in limitate fasce "alte" del mercato immobiliare proprio per la loro particolarità ed unicità, oltre alla posizione di particolare pregio anche commerciale, infatti si trova in pieno centro storico a poche decine di metri dal Duomo e dalle vie "Top Shopping" oltre a godere della massima servibilità e funzionalità della adiacente piazza Cortevicchia e dell'annesso parcheggio. . Il pregio ulteriore di tali unità immobiliari consiste pertanto nella vendita in blocco unitamente anche ai soprastanti appartamenti, con cui peraltro collegati per mezzo di montacarichi di cui si ritiene corretto stimare il più probabile valore di mercato, senza ipotizzare deprezzamenti in funzione di una vendita frazionata che svilirebbe i lotti superstiti allungandone la tempistica di realizzo a minor prezzo.

Pertanto si concorda pienamente nel ritenere che per una corretta valorizzazione del bene immobile in esame si debba considerare un necessario e congruo arco temporale, in ossequio peraltro alle premesse stesse del Concordato in oggetto che prevede un triennio affinché l'immobile in oggetto venga alienato al valore di mercato meglio conveniente e come di seguito stimato nella sua interezza complessiva senza frazionamenti.

A conforto della stima, ipotizzando una valutazione per capitalizzazione del reddito, si sono altresì presupposte anche diverse destinazioni d'impiego, ed un frazionamento in più unità immobiliari a cui l'immobile ben si presterebbe.

La stima ha considerato comunque il buono stato di conservazione e manutenzione della parte principale, più importante ed appetibile ovvero della porzione commerciale aperta al pubblico (negoziato al piano terra); ed un sufficiente stato di uso per il laboratorio del piano primo che però risulta complementare alla parte sottostante.

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 pertinentziali 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.

11- STIMA.

Per il compendio immobiliare sopra descritto, in base al sopra esposto criterio di stima si valuta, assumendo i seguenti valori unitari, moltiplicati per le relative superfici commerciali lorde precedentemente ricavate, compresa incidenza delle parti comuni:

Negoziato	piano terra	mq.	72,50	€/mq.	2.800,00	= €.	203.000,00
Negoziato (mapp. 19 parte)	piano terra	mq.	82,00	€/mq.	2.800,00	= €.	229.600,00
Laboratorio (mapp. 19 parte)	piano	mq.	25,00	€/mq.	1.800,00	= €.	45.000,00

	terra						
Vani ad uso laboratorio	piano primo	mq.	136,00	€/mq.	1.500,00	= €.	204.000,00
Vani ad uso laboratorio ed ufficio	piano primo	mq.	77,50	€/mq.	1.500,00	= €.	116.250,00
					Sommano	€.	797.850,00

12- CONCLUSIONE

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 Cortevecchia, [REDACTED] [REDACTED] come descritto nella sopraesposta perizia, si stimano complessivamente ed in cifra tonda, compresa incidenza negativa per oneri e onorari per sanatorie edilizie e/o pristino luoghi, regolarizzazione catastale, adeguamenti tecnologici, APE e certificazioni in generale, nulla escluso a carico dell'aggiudicatario.

Prezzo verosimile da porre a base d'asta pari a €. 800.000,00 (ottocentomila/00)

Ferrara, 05 dicembre 2016

Geom. Enzo Poli Cappelli

Allegati:

Planimetrie stato rilevato,
Documentazione fotografica,
Fascicolo a parte per documentazione