

**LOTTO 4B) - RELAZIONE DESCRITTIVA E DI STIMA.**

**BENI IMMOBILI di proprietà dei Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED].**

**Ammissione a procedura di Concordato Preventivo Soc. [REDACTED]**

\* \* \* \* \*

**LOTTO 4B)**

Quota di 1/1 della piena proprietà di ampio appartamento al piano primo e sottotetto con annessi ripostigli al piano terra, con cucina e studio al piano terra e vani di servizio al piano primo, il tutto sito in Ferrara, via Bagaro, [REDACTED] 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.	5
CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE DEGLI IMMOBILI.	6
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. [REDACTED] li Legale Rappresentante della S. [REDACTED] 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),

- Appartamento al piano terra, primo e sottotetto,  
Foglio [REDACTED] cat. A/3, rendita €. 1.217,55;
- Appartamento al piano terra e piano primo,  
Foglio [REDACTED] cat. A/3, rendita €. 635,24.

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] della tettoia di cui al mapp. [REDACTED] dell' area cortiliva circostante di cui al mapp. [REDACTED] sub. [REDACTED], il tutto come meglio specificato nel rogito di acquisto allegato e nei successivi atti catastali.

Attualmente i beni di cui al sub [REDACTED] come sopra descritti, sono di proprietà di:

- Sig. [REDACTED] 2,  
per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Attualmente i beni di cui al sub [REDACTED] come sopra descritti, sono di proprietà di:

- S. [REDACTED] 2,  
per la quota di 1/1 della nuda proprietà;
- Sig. [REDACTED]  
per la quota di 1/1 dell'usufrutto.

#### PROVENIENZA DEI BENI IN STIMA.

- Pubblicazione di Testamento Atto N. [REDACTED] p. [REDACTED].
- Successione in morte di [REDACTED] Denuncia di Successione registrata a Ferrara il [REDACTED] ascritta il [REDACTED] ed accettazione di eredità con Atto del Notaio [REDACTED], trascritto il [REDACTED].
- Successione in morte di [REDACTED] Denuncia di Successione registrata a Ferrara il [REDACTED] 8, trascritta il [REDACTED].
- Atto Notaio [REDACTED] 4 al reg. part. [REDACTED].

#### DESCRIZIONE DEI LUOGHI.

Trattasi di ampio appartamento al piano primo e sottotetto con annessi ripostigli

al piano terra, con cucina e studio al piano terra e vani di servizio al piano primo, il tutto sito in Ferrara, via Bagaro, Corso Porta Po.

Il fabbricato nel suo complesso ha la struttura portante in muratura di laterizio con solai mediani in laterocemento 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.

Agli appartamenti si accede dalla via Bagaro al c. attraverso portoncino in legno che conduce all'ingresso comune.

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.

#### **Appartamento al piano primo e sottotetto con vani al piano terra e piano primo.**

L'appartamento al piano primo è composto da salotto, studio, cucina e num. due camere da letto di cui una dotata di balcone.

Dalla camera da letto che si affaccia sul prospetto Nord del fabbricato si ha accesso alla zona comune al piano primo composta da balcone che permette l'accesso a piccola terrazza con tettoia e più ampia terrazza.

Al piano sottotetto è composto da vano scala, ampio disimpegno, soggiorno, cucina/pranzo, saletta, ripostiglio, camera da letto, antibagno e num. due bagni.

Al piano terra i num. due ripostigli sono accessibili dalla corte comune.

Il piano terra è composto da corridoio, cucina e studio.

Il piano primo è composto da vano scala, camera da letto con balcone, cucina, disimpegno e bagno.

Internamente all'appartamento le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati ed al piano sottotetto sono in parte anche in muratura a faccia a vista.

I soffitti al piano primo sono intonacati e tinteggiati ed al piano sottotetto sono in struttura lignea a vista.

Il pavimento è in parte in parquet con battiscopa in legno. Nelle cucine il pavimento ed il rivestimento è in ceramica. Nei bagni i pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica. La porta di accesso all'appartamento è in legno. Le porte interne sono in legno tamburato. Gli infissi alle finestre sono in telai di legno e vetro camera con scuretti in doghe di legno sul lato esterno al piano primo ed inferriate di sicurezza al piano sottotetto. I velux a tetto sono in telai di legno e vetro camera. I bancali sono in marmo. La scala ha i gradini in legno con ringhiera in legno. Gli impianti elettrici sono sottotraccia. Il riscaldamento è autonomo. I gruppi radianti sono in parte ventilconvettori a parete ed in parte termosifoni in ghisa. Gli impianti elettrici ed idrotermosanitari sono sottotraccia. Gli impianti sopra citati non sono di recente realizzazione, con conformità e relativo rilascio della certificazione a carico dell'eventuale aggiudicatario.

I ripostigli al piano terra sono accessibili dalla corte comune.

Internamente hanno le pareti intonacate e tinteggiate. Il soffitto è in tavelloni a vista tinteggiati. I pavimenti sono in battuto di cemento.

La porta di accesso è in telaio di ferro e vetro.

Sono presenti impianti elettrici a vista.

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

Al piano terra la cucina ha le pareti in parte intonacate e tinteggiate, in parte in muratura a faccia a vista ed in parte rivestite in piastrelle di ceramica. Il soffitto è intonacato e tinteggiato.

Lo studio al piano terra ha le pareti intonacate e tinteggiate ed il soffitto in struttura lignea a vista. I pavimenti sono in ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato. Gli infissi alle finestre sono in telai in parte in telai di alluminio e vetro normale ed in parte in telai di legno e vetro normale con scuretti in legno sul lato interno ed inferriate di sicurezza sul lato esterno. I bancali sono in marmo.

Al piano primo i vani hanno le pareti ed i soffitti intonacati e tinteggiati. Il pavimento è in ceramica.

Le porte interne sono in legno tamburato. Gli infissi alle finestre ed alle porte sono in telai di legno e vetro camera con scuretti in legno sul lato esterno. I bancali sono in marmo.

Il balcone ha il pavimento in piastrelle di clinker con parapetto in ferro.

I bagni sono dotati 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.

Superficie computata al lordo delle murature d'ambito.

Appartamento, foglio [REDACTED], al piano sottotetto, mq. 196,00.

Cucina e studio, foglio [REDACTED], al piano terra, mq. 46,50.

Corridoio / vano scala, cucina, letto, dis. e bagno, foglio [REDACTED] al piano primo, mq. 75,50.

Balcone, foglio [REDACTED] al piano primo, mq. 2,00.

Appartamento, foglio [REDACTED] al piano primo, mq. 111,00.

Balcone, foglio [REDACTED] piano primo, mq. 2,00.

Ripostigli, [REDACTED] al piano terra, mq. 22,00.

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

[REDACTED] mq. 24,00.

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

[REDACTED] mq. 37,00.

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

[REDACTED] mq. 40,00.

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

Terrazza al piano primo comune con tutti i sub. del mapp. [REDACTED] sub. 13, mq. 86,50.

#### Stato di uso e manutenzione del bene.

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

Al piano sottotetto stante le recenti opere di manutenzione lo stato d'uso e di manutenzione è più che buono.

#### Confini.

Confini in corpo unico, Via Bagaro, ragioni stessa ditta su più lati, ragioni [REDACTED]

[REDACTED], parti comuni, ovvero.

#### OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.

Parte del piano primo è abitato dal Sig. [REDACTED] e dal proprio nucleo familiare. La restante parte del piano primo ed il piano sottotetto è occupata dal [REDACTED]



### CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE DEGLI IMMOBILI.

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 state riscontrate lievi difformità nella disposizione delle tramezzature interne.

In particolare al piano primo nella cucina posta ad ovest vi è un piccolo angolo cottura delimitato da tramezze in muratura. Al piano sottotetto non è presente la porta tra il soggiorno e la saletta, come indicata nel titolo edilizio.

Dette irregolarità pertanto dovranno essere regolarizzate mediante presentazione di opportuna pratica edilizia, salvo diversa interpretazione degli uffici competenti.

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

### Conformità catastale.

Per quanto riguarda il profilo catastale le planimetrie catastali presentano lievi difformità rispetto allo stato dei luoghi.

Si dovrà procedere quindi con la presentazione di 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:

- 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] per la quota di 1/1 della nuda proprietà a ca [REDACTED]



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 (abitazione di pregio), e trovano collocazione in limitate fasce "medio-alte" del mercato immobiliare.

La posizione particolare, (via del centro cittadino), 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 lo stato di uso e manutenzione dell'immobile, come descritto in perizia.

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:

Appartamento	piano sottotetto	mq.	196,00	€/mq.	1.500,00	= €.	294.000,00
Cucina e studio	piano terra	mq.	46,50	€/mq.	1.500,00	= €.	69.750,00
Corridoio / vano scala, cucina, letto, dis. e bagno	piano primo	mq.	75,50	€/mq.	1.500,00	= €.	113.250,00
Balcone	piano primo	mq.	2,00	€/mq.	750,00	= €.	1.500,00



Appartamento	piano primo	mq.	111,00	€./mq.	1.400,00 = €.	155.400,00
Balcone	piano primo	mq.	2,00	€./mq.	700,00 = €.	1.400,00
Ripostigli	piano terra	mq.	22,00	€./mq.	700,00 = €.	15.400,00
Ingresso e vano scala in comune con tutti i sub. del mapp. 87	piano terra	mq.	24,00	incidenza compresa nei valori di stima		
Area cortiliva comune adiacente alla tettoia in comune con tutti i sub. del mapp. 87	piano terra	mq.	37,00	incidenza compresa nei valori di stima		
Tettoia al piano terra in comune con tutti i sub. del mapp. 87	piano primo	mq.	40,00	incidenza compresa nei valori di stima		
Vano scala al piano terra in comune con tutti i sub. del mapp. 87, per 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 mapp. 87	piano primo	mq.	86,50	incidenza compresa nei valori di stima		

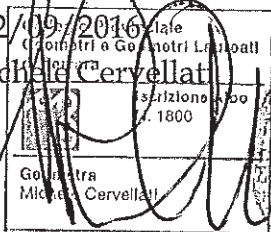
**Sommano = €. 650.700,00**

**RIEPILOGO VALORI STIMATI.**

Quota di 1/1 della piena proprietà di ampio appartamento al piano primo e sottotetto con annessi ripostigli al piano terra, con cucina e studio al piano terra e vani di servizio al piano primo, il tutto sito in Ferrara, via Bagaro, ● Corso Porta Po, ● come descritto nella sopraesposta perizia, si stimano complessivamente ed in cifra tonda,

**€. 650.700,00== (euro seicentocinquantamilasettecento,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. *6479*

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA  
REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno *13* (*trideci*) *settembre* 2016 (duemilasedici)  
alle ore *diciannove e ventotto minuti*

In Ferrara, Viale Manini n.5.

Innanzi 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.

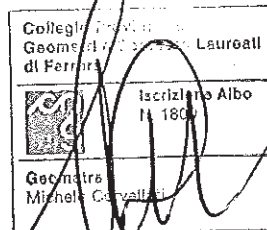
Io notaio sono certo dell'identità personale del costituito, il quale mi ha presentato la relazione peritale che precede, chiedendo di asseverarla con giuramento.

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 ventotto*  
*minuti*

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

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



*[Handwritten signature]*