

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 4B
VIA BAGARO [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 04 B -
BENI IMMOBILI di proprietà dei Sig.ri [REDACTED]**

RELAZIONE DI DESCRIZIONE E STIMA

LOTTO 4B)

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, in piena proprietà, ubicati in Ferrara, via Bagaro, 3 angolo Corso Porta Po, [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, Corso Porta Po, ■■■ angolo via Bagaro ■■■ e così distinti al Catasto Fabbricati del **Comune di Ferrara (D548)**,

- Appartamento al piano terra, primo e sottotetto

Foglio 376, mapp. 87, sub. 14, cat. A/3, cl. 3, cons. 11,5 vani, sup.cat.tot. 270 mq, r.c. €. 1.217,56.

Scheda planimetrica di prot. FE0103500 del 12.06.2007

Confini: Nord con sub 11-13, a Est con via Bagaro, a Sud con Corso Porta Po e a Ovest con mapp. 85;

- Appartamento al piano terra e piano primo,

Foglio 376, mapp. 87, sub. 15, cat. A/3, cl. 3, cons. 6 vani, sup.cat.tot. 111 mq, r.c. €. 635,24.

Scheda planimetrica di prot. FE0103506 del 12.06.2007

Confini: Nord con sub 11-13, a Est con via Bagaro, a Sud con Corso Porta Po e a Ovest con sub 14;

Intestazione catastale in atti:

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

(SUB 14):

- Sig. ■■■ nato a Copparo il 16/06/1962, (■■■) per 1/1 di piena proprietà;

(SUB 15):

- Sig. ■■■ nato a Copparo il 16/06/1962, ■■■ per la quota di 1/1 della nuda proprietà;
- Sig. ■■■ nato a Ferrara il 10/03/1935, ■■■ per la quota di 1/1 dell'usufrutto.

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. 87 sub. 12, della terrazza al piano primo e vano scala al piano terra di cui al mapp. 87 sub. 13, della tettoia di cui al mapp. 263 sub. 16, dell' area cortiliva circostante di cui al mapp. 87 sub. 11, il tutto come meglio specificato nel rogito di acquisto allegato e nei successivi atti catastali.

Giudizio di conformità catastale:

Dal confronto delle planimetrie in atti con lo stato dei luoghi non si evidenziano differenze particolari e/o sostanziali ad eccezione della planimetria del sub 14 con piccole diversa distribuzione e disimpegno degli spazi interni. Le rendite risultano definitive.

Sarà pertanto necessario provvedere all'aggiornamento catastale mediante la presentazione di scheda planimetrica 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:

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 sub. 11.

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.

Descrizione u.i.u.: Appartamento al piano primo con vani accessori al piano terra (sub 14):

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, 3/Corso Porta Po, 98.

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.n. 3 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.

Descrizione u.i.u.: Appartamento al piano primo e sottotetto con vani accessori al piano terra e piano primo (sub 15):

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.

Stato di uso e conservazione del bene.

Le due unità immobiliari costituenti il cespite della presente stima bene nel complesso risultano 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 piano primo; mentre i locali del piano mansardato essendo stati oggetto di ristrutturazione totale sono in buone condizioni d'uso. Nel complesso l'immobile non necessita di lavori di straordinaria manutenzione o di carattere urgente.

Possesso:

Parte del piano primo (sub 15) è abitato dal Sig. Trombini Franco e dal proprio nucleo familiare ivi residente. La restante parte (sub 14) del piano primo ed il piano sottotetto è occupata dal Sig. Trombini Davide e dal proprio nucleo familiare ivi residenti.

4- VINCOLI

Vincoli in capo agli immobili:

Non rilevati/conosciuti al momento della perizia.

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 per destinazione per fini meritevoli di tutela ex art. 2645 ter C.C.** derivante da atto Notaio Giuseppe Bignozzi in data 19/09/2016 ai nn. rep. 22441 racc. 14548, trascritto a Ferrara in data 21/09/2016 ai nn. reg. **part. 10558** reg. **gen. 15930**, per la quota di 1/1 della nuda proprietà/ piena 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 376, mapp. 87, subb.ni 14 e 15 secondo i diritti loro spettanti, oltre ad immobili afferenti ad altri lotti in stima.

- **Atto unilaterale d'obbligo** derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata Notaio Mestieri Mauro in data 29/02/1996 ai nn. rep. 12611, trascritto a Ferrara in data 21/03/1996 ai nn. reg. **part. 3583** reg. **gen. 4457**, per la quota di 1/1 della piena proprietà a carico di ██████████

██████████ Detto gravame colpisce gli immobili di cui al foglio 376, mapp. 87, sub. 14 (già sub 10) oltre ad immobili afferenti ad altri lotti in stima.

Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** derivante da costituzione di ipoteca volontaria a favore di ██████████ S.p.A. con sede in Ferrara (FE), contro ██████████ per la quota di 1/1 dell'usufrutto, ██████████ per la quota di 1/1 della nuda proprietà e ██████████ con sede in Ferrara (FE) quale debitore non datore di ipoteca, importo ipoteca €. 142.000,00, importo capitale €. 142.000,00, derivante da atto Notaio Bignozzi Giuseppe in data 25/05/2016 ai nn. rep. 22068 racc. 14287, iscritta a Ferrara in data 26/05/2016 ai nn. reg. **part. 1301** reg. **gen. 8754**. La sopra citata ipoteca colpisce gli immobili di cui al foglio 376, mapp. 87, sub. 15.

Nota: Si precisa che la suddetta ipoteca di cui al part. 1301/2016 è riferita alla garanzia prestata, salvo buon fine, della cessione d'Azienda soc. ██████████ nascente da preliminare, sottoposto a condizione sospensiva, sottoscritto il 24.05.2016.

In seguito al fallimento della società creditrice, risulta priva di efficacia tale formalità che dovrà essere pertanto cancellata.

- **Ipoteca volontaria** derivante da costituzione di ipoteca volontaria a favore di ██████████ con sede in Ferrara (FE), contro ██████████ per la quota di 1/1 della piena proprietà e ██████████ con sede in Ferrara (FE) quale debitore non datore di ipoteca, importo ipoteca €. 250.000,00, importo capitale €. 250.000,00, derivante da atto Notaio Bignozzi Giuseppe in data 25/05/2016 ai nn. rep. 22067 racc. 14286, iscritta a Ferrara in data 26/05/2016 ai nn. reg. **part. 1300** reg. **gen. 8753**. La sopra citata ipoteca colpisce gli immobili di cui al foglio 376, mapp. 87, sub. 14 oltre ad immobili afferenti ad altri lotti in stima.

Nota: Si precisa che la suddetta ipoteca di cui al part. 1300/2016 è riferita alla garanzia prestata, salvo buon fine, della cessione d'Azienda soc. ██████████, nascente da preliminare, sottoposto a condizione sospensiva, sottoscritto il 24.05.2016.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da atto giudiziario del Tribunale di Ferrara del 28.10.2016 ai nn. rep. 1803/2016 a favore di ██████████ con sede in Cento (FE), contro ██████████ per la quota di 1/1 della nuda proprietà ██████████ per 1/1 di usufrutto, importo ipoteca €. 180.000,00, importo capitale €. 150.000,00, iscritta a Ferrara in data 03/11/2016 ai nn. reg. **part. 2817** reg. **gen. 18557**. La sopra citata ipoteca colpisce gli immobili di cui al foglio 376: mapp. 87, sub. 14 e 15 oltre ad altri immobili afferenti altri lotti in stima ed altri soggetti coinvolti.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da atto giudiziario del Tribunale di Ferrara del 28.10.2016 ai nn. rep. 1803/2016 a favore di ██████████ con sede in Cento (FE), contro ██████████ per la quota di 1/1 della nuda proprietà e ██████████ per 1/1 di usufrutto, importo ipoteca €. 215.000,00, importo capitale €. 107.682,75, iscritta a Ferrara in data 03/11/2016 ai nn. reg. **part. 2818** reg. **gen. 18557**. La sopra citata ipoteca colpisce gli immobili di cui al foglio 376: mapp. 87, sub. 14 e 15 oltre ad altri immobili afferenti altri lotti in stima ed altri

soggetti coinvolti.

- **Debito residuo:**

Con nota del 23 novembre 2016 la [REDACTED] spa, certifica che il debito residuo della suddetta ipoteca ammonta a **€. 150.599,51. (riferito anche stesso debito residuo del lotto 4A)**

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:

(SUB 14):

- [REDACTED] per 1/1 di proprietà **dal 09.08.1973 al 26.09.1994** in forza di atto di **compravendita** del Notaio Giovanni Bandiera del 09.08.1973, rep. 3656 racc. 498, trascritto a Ferrara il 10.08.1973 al reg. part. 7957 contro [REDACTED]
- [REDACTED] per 1/1 di proprietà **dal 26.09.1994 a oggi** in forza di atto di **compravendita** del Notaio Mestieri Mauro del 26/09/1994, rep. 9737, trascritto il 15/10/1994 al reg. part. 8383 contro [REDACTED]

(SUB 15):

- [REDACTED] per 1/1 di proprietà **dal 09.08.1973 al 23.05.1999** in forza di atto di **compravendita** del Notaio Giovanni Bandiera del 09.08.1973, rep. 3656 racc. 498, trascritto a Ferrara il 10.08.1973 al reg. part. 7957 contro [REDACTED]
- [REDACTED] **dal 23.05.1999 al 20.04.2000** in forza di **Successione** in morte di [REDACTED] 23/05/1999, Denuncia di Successione registrata a Ferrara il 10/04/2000 al n. 78 vol 1108, trascritta a Ferrara il 29/03/2007 al reg. part. 5015.
- [REDACTED] **dal 20.04.2000 a oggi** in forza di **Successione** in morte di [REDACTED] del 20/04/2000, Denuncia di Successione registrata a Ferrara il 19/10/2000 al num. 78 Vol. 1122, trascritta a Ferrara il 01/06/2002 al reg. part. 6669 e pubblicazione di **Testamento** Atto Notaio Mestieri Mauro del 22/05/2000, rep. 20678, trascritto a Ferrara il 08/06/2000 al reg. part. 6565.

Note: Si rileva che non è stata reperita nota di trascrizione di espressa o tacita di accettazione di eredità.

7- CONDOMINIO

L'immobile è autonomo ed indipendente, ma soprattutto di unica proprietà pertanto non ricompreso in ambiti regolamentati da condominio, ma da cosa comune.

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 allegata 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:

Beni Comuni non censibili:

Ingresso / androne p.t. comune a tutti i sub del m. 87	= mq. 24,00 (sub 12)
Area cortiliva comune a tutti i sub del m. 87	= mq. 37,00 (sub 11)
Tettoia p.t. comune a tutti i sub del m. 87	= mq. 40,00 (sub 16)
Vano scala p.t. comune a tutti i sub del m. 87	= mq. 7,00 (sub 13)
Terrazza p. 1 comune a tutti i sub del m. 87	= mq. 86,50 (sub 13)

(sub 14)

Appartamento p.t.+p.1+p.2	= mq. 318,00 x 1,00 = 318,00 mqc.;
Balcone p.1	= mq. 2,00 x 0,30 = 0,60 mqc.;
Incidenza millesimale Ingr./androne (sub 12)	= mq. 12,70 x 0,25 = 3,17 mqc.;
Incidenza millesimale corte comune (sub 11)	= mq. 19,59 x 0,10 = 1,59 mqc.;
Incidenza millesimale Tettoia p.t. comune (sub 16)	= mq. 21,17 x 0,25 = 5,29 mqc.;
Incidenza millesimale Vano scala pt comune (sub 13)	= mq. 3,71 x 0,25 = 0,93 mqc.;
Incidenza millesimale Terrazza p. 1 comune (sub 13)	= mq. 45,79 x 0,30 = 13,74 mqc.;

→ tot. mqc. 343,69

(sub 15)

Appartamento p.1	= mq. 111,00 x 1,00 = 111,00 mqc.;
Balcone p.1	= mq. 2,00 x 0,30 = 0,60 mqc.;
Ripostigli p.t.	= mq. 22,00 x 0,25 = 5,50 mqc.;
Incidenza millesimale Ingr./androne (sub 12)	= mq. 5,36 x 0,25 = 1,34 mqc.;
Incidenza millesimale corte comune (sub 11)	= mq. 8,26 x 0,10 = 0,83 mqc.;
Incidenza millesimale Tettoia p.t. comune (sub 16)	= mq. 8,93 x 0,25 = 2,23 mqc.;
Incidenza millesimale Vano scala pt comune (sub 13)	= mq. 1,56 x 0,25 = 0,39 mqc.;
Incidenza millesimale Terrazza p. 1 comune (sub 13)	= mq. 19,32 x 0,30 = 5,80 mqc.;

→ tot. mqc. 127,69

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. 132309; si riportano in seguito l'elenco pratiche edilizie che hanno riguardato le trasformazioni delle unità immobiliari in oggetto:

- 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.

Giudizio di conformità edilizia:

L'intero fabbricato è stato edificato in data antecedente il 01.09.1967, tuttavia dal raffronto dello stato dei luoghi con lo stato legittimato dall'ultima pratica edilizia (2012) sono state riscontrate lievi difformità nella distribuzione e disposizione degli spazi interni comunque non sostanziali.

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.

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, nonché 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 la parte abitativa residenziale e complementare del lotto 4 A e in considerazione della attuale intersecata configurazione catastale essi stessi risultano complementari tra loro. Il pregio di tali appartamenti consiste pertanto nella vendita in blocco unitamente anche al sottostante locale commerciale (lotto 4 A), al fine di consolidare quello che era una volta la discendenza impiegata in una attività artigianale in uno storico edificio di pregio per la sua interezza corredata da tutte le pertinenziali "comodità": cantine, corti, posto auto ecc, 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.

Infatti immobili nel caso di specie in esame sono di difficile e raro 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 ovvero d'angolo tra due vie del centro cittadino con consistente passaggio, rendono maggiormente apprezzabile il valore intrinseco del cespite, specie quello del locale commerciale.

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.

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.

La stima ha tenuto conto quindi non solo della destinazione, dell'interezza e della posizione, ma anche del 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 pronto per essere messo in esercizio senza particolari adeguamenti.

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.

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:

Appartamento (sub 14)	piano t./1/2	mq.	343,69	€/mq.	1.350,00	= €.	463.981,50
Appartamento (sub 15)	piano terra	mq.	127,69	€/mq.	1.100,00	= €.	140.459,00
Sommano = €.							604.440,50

12- CONCLUSIONE

Quota di 1/1 della piena proprietà di 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, ■■■ angolo Corso Porta Po, ■■■, 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 €. 600.000,00 (seicentomila/00)

Ferrara, 05 dicembre 2016

Geom. Enzo Poli Cappelli

Allegati:

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