

**LOTTO 5) - RELAZIONE DESCRITTIVA E DI STIMA.**

**BENI IMMOBILI di proprietà dei Sigg.ri**

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

\* \* \* \* \*

**LOTTO 5)**

**Quota di 1/1 della piena proprietà di terreno sito in Ferrara, via Argine Ducale.**

\* \* \* \* \*

**Sommario**

PREMESSA E NOMINA DEL CONSULENTE.	1
IDENTIFICAZIONE CATASTALE.	1
PROVENIENZA DEI BENI IN STIMA.	2
DESCRIZIONE DEI LUOGHI.	2
OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.	3
CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE DEGLI IMMOBILI.	3
ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.	3
CRITERIO DI STIMA.	4
STIMA.	4
RIEPILOGO VALORI STIMATI.	4

\* \* \* \* \*

**PREMESSA E NOMINA DEL CONSULENTE.**


Il Sig. Alessandro Orsatti in qualità di Legale Rappresentante della Soc. Dolci Passioni S.r.l., in data 07/06/2016, incaricava il sottoscritto Geom. Michele Cervellati, Libero Professionista, con studio in Ferrara, via Ariosto n° 6, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Ferrara al n° 1800, di esprimere un proprio giudizio di stima in merito al più probabile valore di mercato del compendio immobiliare, riconducibile a proprietà immobiliari inserite nell'ambito della procedura di ammissione a Concordato Preventivo incardinata presso il Tribunale di Ferrara - Sezione Fallimentare.

Si precede quindi alla stesura del giudizio di stima del bene immobile in epigrafe.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE.**

Gli immobili oggetto di stima sono censiti al Catasto Terreni del Comune di Ferrara (FE),

- Terreno,

 Orto, cl. 1, r.d. € 23,34, r.a. € 11,94

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

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

PROVENIENZA DEI BENI IN STIMA.

- Pubblicazione di Testamento A [REDACTED]  
[REDACTED]
- Successione in morte di [REDACTED]  
Successione registrata a [REDACTED] il  
[REDACTED] scritto il  
13 [REDACTED]
- Successione in morte di [REDACTED] Denuncia di  
Successione registrata a Ferrara [REDACTED] trascritta il  
[REDACTED]
- Atto di compravendita del [REDACTED]  
racc. [REDACTED]

DESCRIZIONE DEI LUOGHI.

Trattasi di terreno sito in Ferrara, via Argine Ducale.

L'appezzamento di terreno è di forma regolare ed attualmente sono presenti diverse essenze arboree.

Il terreno è recintato da muretto in c.a. sormontato da paletti in ferro e rete metallica plastificata.

Dati di consistenza.

Superficie catastale .

Terreno, fog. [REDACTED] ha 00.09.25.

Stato di uso e manutenzione del bene.

Il terreno si trova in normale stato d'uso e manutenzione, con presenza di vegetazione spontanea.

Confini.

Confini in corpo unico: Via Argine Ducale, ragioni Comune di Ferrara, ragioni

OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.

Il bene si trova nella disponibilità della proprietà.

CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE DEGLI IMMOBILI.

Per il terreno di cui al foglio [redacted] C.D.U. con P.G. [redacted] nel quale il terreno è classificato dal vigente Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) come segue. Nella tav. 1 - rapporti di copertura e verde: Aree soggette a POC; nella tav. 2 - altezze degli edifici: Aree soggette a POC; nella tav. 3 - densità edilizia: Aree soggette a POC; nella tav. 4 - destinazioni d'uso: Aree soggette a POC; nella tav. 5 - beni culturali ed ambientali: Zona tampone del sito Unesco, dossi fluviali; nella tav. 6 - regole per le trasformazioni: Aree a POC, paleoalvei; nella tav. 7 - monetizzazione delle dotazioni territoriali: Classe 3, perimetri centri abitati. Non è compresa nel Piano Operativo Comunale (P.O.C.) approvato con delibera consiliare prot. 20451 del 7 aprile 2014 e smi.

Il terreno di cui al foglio [redacted] è classificato dal vigente R.U.E. come:

Descrizione Uso: Aree soggette a Poc - nta art. 105-5.

H:Massima altezza consentita in piani - art. 101 NTA POC.

Tipologia altezza: Aree soggette a Poc - nta art. 101-5.

Tipologia rapporto di copertura e di verde: Aree soggette a POC - nta art. 100-5.

Q:Rapporto di copertura - art. 100 NTA POC.

Rv:Rapporto di Verde - art. 100 NTA POC.

If:Densità edilizia - art. 102 NTA POC.

Tipologia densità: Aree soggette a POC - nta art. 102-5.

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:

- **Ipoteca volontaria** derivante da costituzione di ipoteca volontaria a favore di [redacted]

[redacted] debitore non datore di ipoteca, importo ipoteca [redacted] da atto N° [redacted] racc.

La sopra citata ipoteca colpisce gli immobili di cui al foglio [redacted] ad immobili afferenti ad altri lotti in stima.

**CRITERIO DI STIMA.**

La stima degli immobili viene eseguita tenendo conto delle informazioni assunte presso colleghi ed operatori immobiliari che normalmente operano in campo immobiliare nella zona, tenendo conto dell'andamento attuale del mercato degli immobili della zona, della appetibilità in base alla posizione e di tutti gli elementi estrinseci ed intrinseci che concorrono alla più probabile formulazione del valore del bene oggetto della stima, oltre alla personale esperienza dello scrivente.

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.

Nello stato di fatto e di diritto in cui i beni immobili (terreno) si trova:

La stima viene effettuata a corpo.

**STIMA.**

Per il compendio immobiliare sopra descritto, in base al sopra esposto criterio di stima si valuta:

Terreno	mq.	925,00	€/mq.	15,00	= €.	13.875,00
<b>Sommano = €.</b>						<b>13.875,00</b>

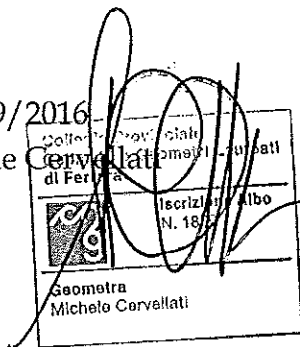
**RIEPILOGO VALORI STIMATI.**

Quota di 1/1 della piena proprietà di terreno sito in Ferrara, via Argine Ducale, come descritto nella sopraesposta perizia, si stimano complessivamente ed in cifra tonda,

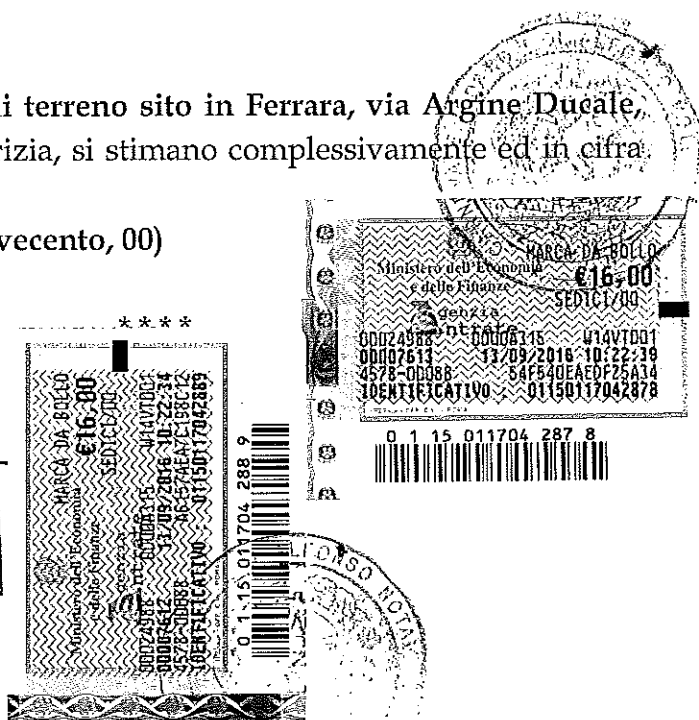
€. 13.900,00== (euro tredicimilanovecento, 00)

Ferrara, 12/09/2016

Geom. Michele Cervellati

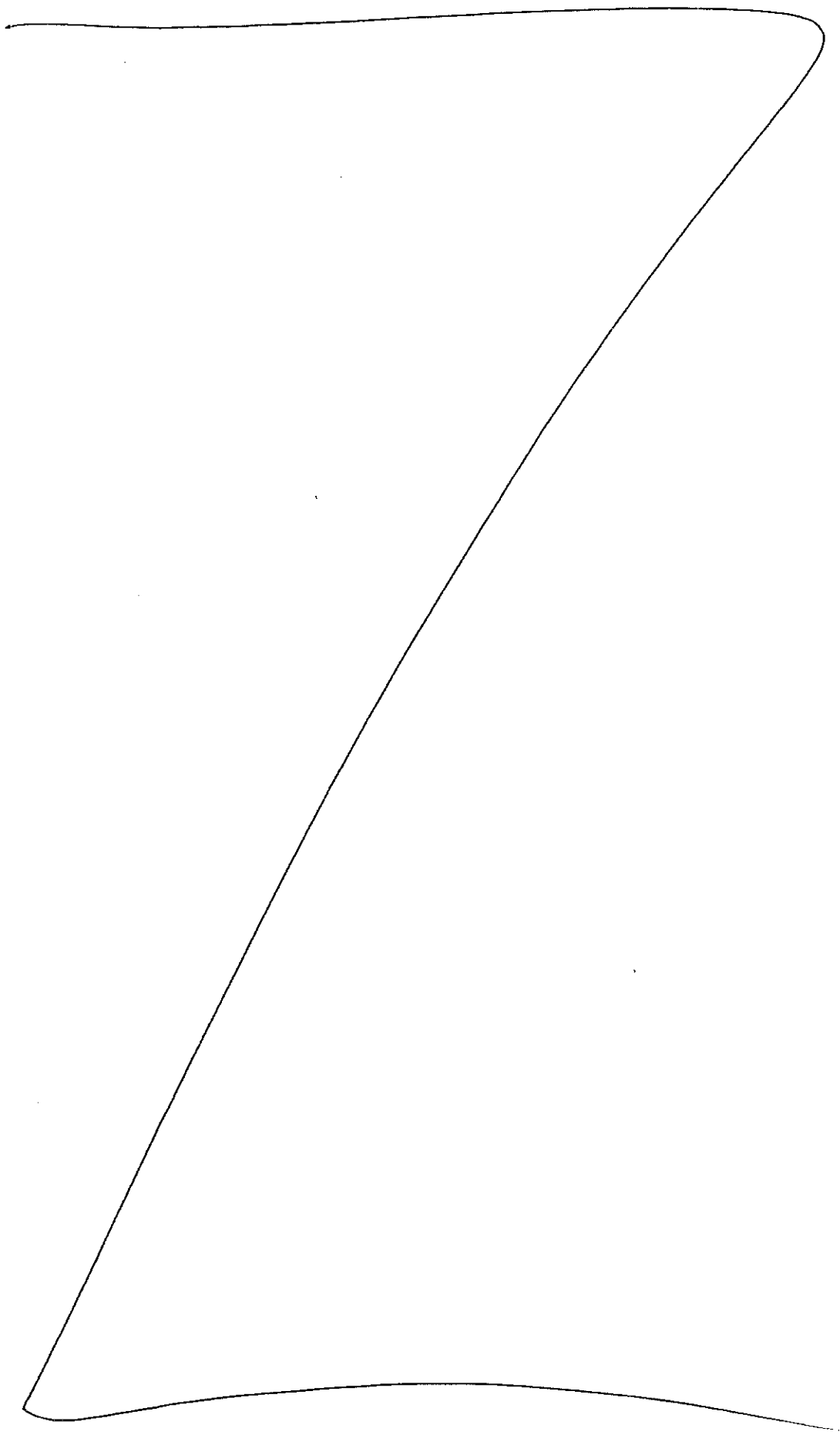


Allegati:



Estratto di mappa catastale,  
Visure catastali,  
Visure catastali storiche,  
Documentazione fotografica,  
Atti di provenienza,  
Visure ipotecarie,  
Estratto del RUE del Comune di Ferrara,  
Certificato di Destinazione Urbanistica.





Repertorio n. 6480

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA  
REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno 13 (tredici) settembre 2016 (duemilasedici)  
alle ore diciannove e trenta cinque 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.

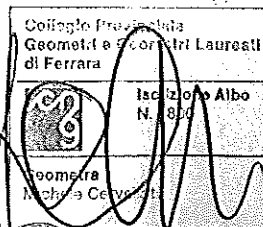
Io notaio sono certo dell'identità personale del costituito,  
il quale mi ha presentato la relazione peritale che precede,  
chiedendo di asseverarla con giuramento.

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 trentacinque  
minuti.

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

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



Firma del Notaio Iolanda Carnevale e timbro circolare del notaio.