

TRIBUNALE DI FERRARA

SEZIONE FALLIMENTARE

CONCORDATO PREVENTIVO

R.G. n° 9/2018

Giudice Delegato

Dott.sa Anna GHEDINI

Concordato Preventivo

Commissario Giudiziale

Dott. Simone NANNI

Tecnico stimatore

Geom. Michele Cervellati

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

BENI IMMOBILI di proprietà della Società [REDACTED].

RELAZIONE DESCrittiva E DI STIMA.

* * * * *

LOTTO 5)

Quota di 1/1 della piena proprietà di appartamenti ed autorimesse, facenti parte del complesso condominiale sito in Comune di Cento (FE), in via Alessandro Scarlatti cc.nn. 8/10.

* * * * *

Sommario

1) PREMESSA.	3
2) LOTTO 5)	3
a. Descrizione del complesso dei luoghi.	3
b. Provenienza dei beni immobili in stima.	4
c. Conformità Catastale ed Urbanistica.	4
d. Iscrizioni ipotecarie e Trascrizioni ed Iscrizioni pregiudizievoli.	4
e. Criterio di stima.	5
3) SUB LOTTO 5.1	6
a. Descrizione della unità immobiliare.	6
b. Identificazione Catastale della unità immobiliare.	7

c.	Confini.	7
d.	Dati di consistenza.	7
e.	Possesso dell'immobile.	7
f.	Conformità edilizia.	7
g.	Conformità catastale.	8
h.	Stima.	8
4)	SUB LOTTO 5.2	8
a.	Descrizione della unità immobiliare.	8
b.	Identificazione Catastale della unità immobiliare.	9
c.	Confini.	9
d.	Dati di consistenza.	9
e.	Possesso dell'immobile.	9
f.	Conformità edilizia.	9
g.	Conformità catastale.	10
h.	Stima.	10
5)	SUB LOTTO 5.3	10
a.	Descrizione della unità immobiliare.	11
b.	Identificazione Catastale della unità immobiliare.	11
c.	Confini.	11
d.	Dati di consistenza.	11
e.	Possesso dell'immobile.	12
f.	Conformità edilizia.	12
g.	Conformità catastale.	12
h.	Stima.	12
6)	SUB LOTTO 5.4	12
a.	Descrizione della unità immobiliare.	12
b.	Identificazione Catastale della unità immobiliare.	13
c.	Confini.	13
d.	Dati di consistenza.	13
e.	Possesso dell'immobile.	13
f.	Conformità edilizia.	14
g.	Conformità catastale.	14
h.	Stima.	14
7)	SUB LOTTO 5.5	15
a.	Descrizione della unità immobiliare.	15
b.	Identificazione Catastale della unità immobiliare.	15
c.	Confini.	15
d.	Dati di consistenza.	16
e.	Possesso dell'immobile.	16
f.	Conformità edilizia.	16
g.	Conformità catastale.	16
h.	Stima.	16
8)	SUB LOTTO 5.6	16
a.	Descrizione della unità immobiliare.	16
b.	Identificazione Catastale della unità immobiliare.	17
c.	Confini.	17
d.	Dati di consistenza.	17
e.	Possesso dell'immobile.	18
f.	Conformità edilizia.	18
g.	Conformità catastale.	18
h.	Stima.	18

9) SUB LOTTO 5.7	19
a. Descrizione della unità immobiliare.	19
b. Identificazione Catastale della unità immobiliare.	19
c. Confini.	19
d. Dati di consistenza.	20
e. Possesso dell'immobile.	20
f. Conformità edilizia.	20
g. Conformità catastale.	20
h. Stima.	20
10) SUB LOTTO 5.8	20
a. Descrizione della unità immobiliare.	21
b. Identificazione Catastale della unità immobiliare.	21
a. Confini.	21
b. Dati di consistenza.	21
c. Possesso dell'immobile.	22
d. Conformità edilizia.	22
e. Conformità catastale.	22
f. Stima.	22
LOTTO 5)	22
Allegati.	24

1) PREMESSA.

Il Tribunale di Ferrara, nominava il sottoscritto Geom. Michele Cervellati, con sede in [REDACTED], al fine di stimare, con il criterio di stima ritenuto più opportuno, il compendio immobiliare di proprietà della società [REDACTED] [REDACTED], il tutto nell'ambito della procedura di ammissione a Concordato Preventivo presentata presso il Tribunale di Ferrara - Sezione Fallimentare.

Lo scrivente Geom. Michele Cervellati, assumeva formalmente l'incarico, provvedeva ai necessari rilievi, indagini ed accertamenti. Esaminato ogni altro aspetto ritenuto pertinente, si espongono di seguito le risultanze delle indagini esperte.

2) LOTTO 5)

Quota di 1/1 della piena proprietà di appartamenti ed autorimesse, facenti parte del complesso condominiale sito in Comune di Cento, in via Alessandro Scarlatti cc.nn. 8/10.

a. Descrizione del complesso dei luoghi.

Trattasi di complesso condominiale sito in comune di Cento, in via Alessandro Scarlatti cc.nn. 8/10, disposto al piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo.

Il complesso condominiale è composto da autorimesse al piano terra, e da

abitazioni ai piani fuori terra.

Il complesso immobiliare nel suo insieme è realizzato con struttura portante in cemento armato e muratura di laterizio.

All'area cortiliva comune si accede dalla via Alessandro Scarlatti attraverso num. tre cancelli pedonali in profili metallici ed un cancello pedonale sempre in profili metallici e da via Rigone attraverso cancello carrabile in profili metallici

Il complesso condominiale, a partire dal piano terra fino al piano terzo è dotato di tre vani scala, tutti serviti da ascensore.

Le finiture delle parti comuni sono di buon livello, e stante la recente epoca di realizzazione lo stato di uso e manutenzione è buono.

Le unità immobiliari in stima consistono principalmente in abitazioni con relative autorimesse.

Si procede quindi alla descrizione ed alla relativa stima di ogni singola unità immobiliare correlata dei propri accessori (autorimessa).

Per maggiore praticità quindi si procederà alla suddivisione in distinti Sub Lotti, come di seguito descritti in dettaglio.

b. Provenienza dei beni immobili in stima.

I beni immobili in stima oggetto del presente lotto sono pervenute all'attuale proprietà in diversa consistenza catastale, in forza di giusti titoli.

c. Conformità Catastale ed Urbanistica.

I beni immobili in stima oggetto del presente lotto sono realizzati a seguito del rilascio dei seguenti titoli edilizi:

- Denuncia di Inizio Attività 556/2007;
- Denuncia di Inizio Attività 769/2008;
- Denuncia di Inizio Attività 270/2010;
- Agibilità Prot. 15199 del 19/04/2012.

Per quanto riguarda il profilo catastale non vi sono da segnalare particolari difformità, ad eccezione di lievi imprecisioni nella rappresentazione delle pareti divisorie interne ad alcune delle unità immobiliari.

Per quanto riguarda il profilo edilizio-urbanistico non vi sono da segnalare particolari difformità, ad eccezione di lievi imprecisioni nella rappresentazione delle pareti divisorie interne ad alcune delle abitazioni.

Nel complesso l'immobile si può quindi ritenere corrispondente a quanto indicato nei titoli edilizi e da quanto riportato agli atti catastali, indicando nei rispettivi specifici sub lotti le eventuali rispettive lievi imprecisioni di cui detto.

d. 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 23/07/2019:

- **Notifica per trascrizione** del decreto di ammissione concordato preventivo derivante da atto giudiziario del G.D., alla competente Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare del 09/07/2019.
- **Iscrizione per ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto Notaio Giorgi, rep. 75821/13904 del 04/05/2007, trascritta al reg. part. 2418, reg. gen. 11933, del 11/05/2007.

e. Criterio di stima.

La stima del valore viene eseguita sulla base della superficie calcolata al lordo delle murature d'ambito per i fabbricati, per la superficie catastale e/o effettiva per le aree cortilive ed i terreni, tenendo inoltre conto i dati catastali reperiti, il tutto come indicato nelle tabelle che seguono.

I valori unitari esposti vengono assunti con riferimento alla posizione, tipologia, grado di finitura, vetustà e stato di conservazione e manutenzione, ed in base alla destinazione d'uso.

Si tiene anche conto dell'ubicazione del fabbricato in stima, in funzione delle vie di comunicazione della zona.

Si è tenuto conto della natura dei beni immobili e delle caratteristiche tipologiche degli stessi, e di tutti gli elementi estrinseci ed intrinseci che concorrono alla più probabile formulazione del valore del bene.

Si è poi tenuto conto delle informazioni assunte presso colleghi che normalmente operano in campo immobiliare, nella zona, oltre alla personale esperienza dello scrivente.

Si sono inoltre consultati i valori indicati negli osservatori immobiliari di riferimento.

I valori assunti tengono poi già conto di ogni onere per eventuali regolarizzazioni edilizie e catastali, se necessari, 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 da intendersi compresa l'incidenza di ogni parte comune, recinzione, accessi, ecc..

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.

Nei valori di stima sono altresì comprese tutte le incidenze per le verifiche ed eventuali opere necessarie all'adeguamento degli immobili in base alla vigente normativa sismica, qualora necessaria.

La valutazione viene effettuata applicando il metodo sintetico comparativo. Sulla base dei dati reperiti e sulla base della conoscenza dell'andamento del mercato immobiliare, è stato possibile determinare quindi il parametro del valore unitario da adottare, con riferimento alle varie prospettazioni di stima effettuate.

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

Si è inoltre tenuto conto del grado di vetustà degli immobili e dello stato di uso e manutenzione.

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

Considerata la finalità della presente perizia valutativa, la stima del valore attuale e corrente di mercato tiene inoltre conto, per quanto possibile, dell'andamento del mercato immobiliare attuale che non risulta particolarmente florido. Si è tenuto poi conto dell'eventuale stato di occupazione e di utilizzo attuale dell'immobile, come descritto in perizia.

Si ritiene infatti che per una corretta valorizzazione dei beni immobili in esame si debba in primo luogo considerare un necessario e congruo arco temporale (arco temporale previsto nel piano del concordato) affinché l'immobile venga alienato all'effettivo valore di mercato come di seguito stimato.

Successivamente, in considerazione del particolare andamento depresso del mercato, come già esposto, si procederà anche ad esprimere una valutazione che prenda in considerazione un valore nell'ipotesi di una necessità di immediato realizzo, anche tramite asta giudiziaria. Una collocazione sul mercato, mediante aste competitive in ambito di procedure fallimentari, potrebbe anche reperire un scarsa domanda di mercato dei beni immobili in stima e pertanto si ritiene che nel caso di ipotetica immediatezza di vendita il valore di stima possa essere abbattuto di almeno del 30%.

3) SUB LOTTO 5.1

Piena proprietà di abitazione al piano primo con autorimessa al piano terra.

a. Descrizione della unità immobiliare.

L'unità immobiliare è sita al piano primo ed è composta da soggiorno, cucina, disimpegno, num. due camere da letto, num. due bagni e ripostiglio oltre a num. due balconi.

Pareti e soffitti interni sono intonacati e tinteggiati. I pavimenti e rivestimenti sono in ceramica, ed in parquet nelle camere da letto. Gli accessori sanitari del bagno sono lavabo, wc, bidet e doccia/vasca. All'ingresso vi è un portoncino blindato, mentre gli infissi sono in telai di legno e vetrocamera, con serrande avvolgibili sul lato esterno.

Gli impianti elettrici ed idro-termo-sanitari sono sottotraccia e per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria vi è apposita caldaia autonoma.

L'autorimessa ha le pareti e soffitti in muratura a vista ed in parte tinteggiati con pavimento in ceramica. Il portone è in lamiera del tipo basculante.

Le finiture nel complesso sono di buon livello, e lo stato di uso e manutenzione è più che buono.

b. Identificazione Catastale della unità immobiliare.

L'immobile è censito al Catasto del Comune di **Cento (FE)** come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di **Cento (FE), foglio 46,**

- mapp. 2249, sub. 1, piano 1, cat. A/3, classe 3, cons. 6 vani, rendita €. 743,70,
- mapp. 2249, sub. 15, piano T, cat. C/6, classe 2, cons. 14 mq., rendita €. 62,18,

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, come meglio e specificatamente indicato nella documentazione catastale agli atti, consistente nella elenco subalterni assegnati e nell'elaborato planimetrico rappresentativo delle unità immobiliari e delle parti comuni.

Attualmente i beni come sopra descritti, sono intestati a:

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

c. Confini.

Confini abitazione: Mapp. 2249 sub. 2, mapp. 2249 sub. 3, parti comuni, ovvero.

Confini autorimessa: Mapp. 2249 sub. 14, mapp. 2249 sub. 16, mapp. 2249 sub. 21, parti comuni, ovvero.

d. Dati di consistenza.

L'appartamento al piano 1, ha un superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq. 104,9. Il balcone ha una superficie complessiva di circa mq. 18,4.

L'autorimessa al piano T, ha un superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq. 14,7.

e. Possesso dell'immobile.

L'unità immobiliare è libera.

f. Conformità edilizia.

Dal raffronto dello stato dei luoghi con le pratiche edilizie reperite presso gli Archivi del Comune di Cento non sono state riscontrate particolari discordanze ad eccezione di lievi difformità dimensionali non rilevanti.

In particolare si sono riscontrate alcune lievi difformità nella distribuzione delle tramezzature interne e nella rappresentazione di nicchia nel bagno.

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

L'incidenza di ogni onere derivante da regolarizzazioni e/o ripristini è già compresa nei valori unitari di stima.

g. Conformità catastale.

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi ad eccezione di lievi difformità dimensionali non rilevanti.

In particolare si sono riscontrate alcune lievi difformità nella distribuzione delle tramezzature interne e nella rappresentazione di nicchia nel bagno.

Si dovrà procedere quindi con la presentazione di nuova planimetria catastale aggiornata a regolarizzazione delle lievi difformità indicate.

L'incidenza di ogni onere derivante da regolarizzazioni e/o ripristini è già compresa nei valori unitari di stima.

h. Stima.

In base all'esposto criterio di valutazione, gli immobili afferenti al sub lotto in esame vengono stimati come segue:

Lotto 5.1

Appartamento, al piano 1	mq	104,9	x €./mq	[REDACTED]	= €.	[REDACTED]
Balcone	mq	18,4	x €./mq	[REDACTED]	= €.	[REDACTED]
Autorimessa al piano 1	mq	14,7	x €./mq	[REDACTED]	= €.	[REDACTED]
					€.	
				in c.t.	€.	[REDACTED]

Valore di stima con più probabile valutazione nella ipotesi di collocazione sul mercato, considerando l'arco temporale previsto nel piano concordatario.

Valore complessivo stimato in c.t. in €. [REDACTED]

4) SUB LOTTO 5.2

Piena proprietà di abitazione al piano primo con autorimessa al piano terra.

a. Descrizione della unità immobiliare.

L'unità immobiliare è sita al piano primo ed è composta da soggiorno/angolo cottura, disimpegno, camera da letto, antibagno, bagno e ripostiglio oltre a balcone.

Pareti e soffitti interni sono intonacati e tinteggiati. I pavimenti e rivestimenti sono in ceramica, ed in parquet nelle camere da letto. Gli accessori sanitari del bagno sono lavabo, wc, bidet e doccia/vasca. All'ingresso vi è un portoncino

blindato, mentre gli infissi sono in telai di legno e vetrocamera, con serrande avvolgibili sul lato esterno.

Gli impianti elettrici ed idro-termo-sanitari sono sottotraccia e per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria vi è apposita caldaia autonoma.

L'autorimessa ha le pareti e soffitti in muratura a vista ed in parte tinteggiati con pavimento in ceramica. Il portone è in lamiera del tipo basculante.

Le finiture nel complesso sono di buon livello, e lo stato di uso e manutenzione è più che buono.

b. Identificazione Catastale della unità immobiliare.

L'immobile è censito al Catasto del Comune di **Cento (FE)** come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di **Cento (FE), foglio 46,**

- mapp. 2249, sub. 16, piano T, cat. C/6, classe 2, cons. 13 mq., rendita €. 57,74,
- mapp. 2249, sub. 30, piano 1, cat. A/3, classe 3, cons. 4 mq., rendita €. 495,80,

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, come meglio e specificatamente indicato nella documentazione catastale agli atti, consistente nell'elenco subalterni assegnati e nell'elaborato planimetrico rappresentativo delle unità immobiliari e delle parti comuni.

Attualmente i beni come sopra descritti, sono intestati a:

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

c. Confini.

Confini abitazione: Mapp. 2249 sub. 29, mapp. 2249 sub. 31, mapp. 2249 sub. 52, parti comuni, ovvero.

Confini autorimessa: Mapp. 2249 sub. 15, mapp. 2249 sub. 38, mapp. 2249 sub. 22, parti comuni, ovvero.

d. Dati di consistenza.

L'appartamento al piano 1, ha un superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq. 56,8. Il balcone ha una superficie complessiva di circa mq. 7,3.

L'autorimessa al piano T, ha un superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq. 14,8.

e. Possesso dell'immobile.

L'unità immobiliare è libera. L'autorimessa risulta occupata.

f. Conformità edilizia.

Dal raffronto dello stato dei luoghi con le pratiche edilizie reperite presso gli Archivi del Comune di Cento non sono state riscontrate particolari discordanze ad eccezione di lievi difformità dimensionali non rilevanti.

In particolare si sono riscontrate alcune lievi difformità nella rappresentazione delle nicchie nell'autorimessa.

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

L'incidenza di ogni onere derivante da regolarizzazioni e/o ripristini è già compresa nei valori unitari di stima.

g. Conformità catastale.

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi ad eccezione di lievi difformità dimensionali non rilevanti.

In particolare si sono riscontrate alcune lievi difformità nella rappresentazione delle nicchie nell'autorimessa.

Si dovrà procedere quindi con la presentazione di nuova planimetria catastale aggiornata a regolarizzazione delle lievi difformità indicate.

L'incidenza di ogni onere derivante da regolarizzazioni e/o ripristini è già compresa nei valori unitari di stima.

h. Stima.

In base all'esposto criterio di valutazione, gli immobili afferenti al sub lotto in esame vengono stimati come segue:

Lotto 5.2

Appartamento, al piano 1	mq	56,8	x €./mq	[REDACTED]	= €.	[REDACTED]
Balcone	mq	7,3	x €./mq	[REDACTED]	= €.	[REDACTED]
Autorimessa al piano T	mq	14,8	x €./mq	[REDACTED]	= €.	[REDACTED]
					€.	[REDACTED]
				in c.t.	€.	[REDACTED]

Valore di stima con più probabile valutazione nella ipotesi di collocazione sul mercato, considerando l'arco temporale previsto nel piano concordatario.

Valore complessivo stimato in c.t. in €. [REDACTED]

5) SUB LOTTO 5.3

Piena proprietà di abitazione al piano primo con autorimessa al piano

terra.

a. Descrizione della unità immobiliare.

L'unità immobiliare è sita al piano primo ed è composta da soggiorno/angolo cottura, disimpegno, camera da letto e bagno oltre a balcone.

Pareti e soffitti interni sono intonacati e tinteggiati. I pavimenti e rivestimenti sono in ceramica, ed in parquet nelle camere da letto. Gli accessori sanitari del bagno sono lavabo, wc, bidet e doccia/vasca. All'ingresso vi è un portoncino blindato, mentre gli infissi sono in telai di legno e vetrocamera, con serrande avvolgibili sul lato esterno.

Gli impianti elettrici ed idro-termo-sanitari sono sottotraccia e per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria vi è apposita caldaia autonoma.

L'autorimessa ha le pareti e soffitti in muratura a vista ed in parte tinteggiati con pavimento in ceramica. Il portone è in lamiera del tipo basculante.

Le finiture nel complesso sono di buon livello, e lo stato di uso e manutenzione è più che buono.

b. Identificazione Catastale della unità immobiliare.

L'immobile è censito al Catasto del Comune di **Cento (FE)** come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Cento (FE), foglio 46,

- mapp. 2249, sub. 31, piano 1, cat. A/3, classe 3, cons. 4 mq., rendita €. 495,80,
- mapp. 2249, sub. 38, piano T, cat. C/6, classe 2, cons. 14 mq., rendita €. 62,18,

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, come meglio e specificatamente indicato nella documentazione catastale agli atti, consistente nell'elenco subalterni assegnati e nell'elaborato planimetrico rappresentativo delle unità immobiliari e delle parti comuni.

Attualmente i beni come sopra descritti, sono intestati a:

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

c. Confini.

Confini abitazione: Mapp. 2249 sub. 30, mapp. 2249 sub. 52, parti comuni, ovvero.

Confini autorimessa: Mapp. 2249 sub. 16, mapp. 2249 sub. 39, mapp. 2249 sub. 45, parti comuni, ovvero.

d. Dati di consistenza.

L'appartamento al piano 1, ha un superficie al lordo delle murature d'ambito di

circa mq. 47,1. Il balcone ha una superficie complessiva di circa mq. 10,9.

L'autorimessa al piano T, ha un superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq. 16.

e. Possesso dell'immobile.

L'unità immobiliare è libera. L'autorimessa risulta occupata.

f. Conformità edilizia.

Dal raffronto dello stato dei luoghi con le pratiche edilizie reperite presso gli Archivi del Comune di Cento non sono state riscontrate particolari discordanze.

g. Conformità catastale.

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi.

h. Stima.

In base all'esposto criterio di valutazione, gli immobili afferenti al sub lotto in esame vengono stimati come segue:

Lotto 5.3

Appartamento, al piano 1	mq	47,1	x €./mq	[REDACTED]	= €.	[REDACTED]
Balcone	mq	10,9	x €./mq	[REDACTED]	= €.	[REDACTED]
Autorimessa al piano 1	mq	16,0	x €./mq	[REDACTED]	= €.	[REDACTED]
					€.	[REDACTED]
				in c.t.	€.	[REDACTED]

Valore di stima con più probabile valutazione nella ipotesi di collocazione sul mercato, considerando l'arco temporale previsto nel piano concordatario.

Valore complessivo stimato in c.t. in €. [REDACTED]

6) SUB LOTTO 5.4

Piena proprietà di abitazione al piano terzo con autorimessa al piano terra.

a. Descrizione della unità immobiliare.

L'unità immobiliare è sita al piano terzo ed è composta da soggiorno, cucina, disimpegno, num. due camere da letto, cabina armadio, num. due bagni di cui uno dotato di antibagno, ripostiglio oltre a num. due balconi.

Pareti e soffitti interni sono intonacati e tinteggiati. I pavimenti e rivestimenti

sono in ceramica, ed in parquet nelle camere da letto. Gli accessori sanitari del bagno sono lavabo, wc, bidet e doccia/vasca. All'ingresso vi è un portoncino blindato, mentre gli infissi sono in telai di legno e vetrocamera, con serrande avvolgibili sul lato esterno.

Gli impianti elettrici ed idro-termo-sanitari sono sottotraccia e per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria vi è apposita caldaia autonoma.

L'autorimessa ha le pareti e soffitti in muratura a vista ed in parte tinteggiati con pavimento in ceramica. Il portone è in lamiera del tipo basculante.

Le finiture nel complesso sono di buon livello, e lo stato di uso e manutenzione è più che buono.

b. Identificazione Catastale della unità immobiliare.

L'immobile è censito al Catasto del Comune di **Cento (FE)** come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di **Cento (FE), foglio 46,**

- mapp. 2249, sub. 36, piano 3, cat. A/3, classe 3, cons. 6,5 mq., rendita €. 805,67,
- mapp. 2249, sub. 39, piano T, cat. C/6, classe 2, cons. 14 mq., rendita €. 62,18,

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, come meglio e specificatamente indicato nella documentazione catastale agli atti, consistente nell'elenco subalterni assegnati e nell'elaborato planimetrico rappresentativo delle unità immobiliari e delle parti comuni.

Attualmente i beni come sopra descritti, sono intestati a:

- [REDACTED], [REDACTED],

per la quota di 1/1 della piena proprietà.

c. Confini.

Confini abitazione: Mapp. 2249 sub. 8, mapp. 2249 sub. 9, mapp. 2249 sub. 37, parti comuni, ovvero.

Confini autorimessa: Mapp. 2249 sub. 38, mapp. 2249 sub. 40, mapp. 2249 sub. 46, parti comuni, ovvero.

d. Dati di consistenza.

L'appartamento al piano 3, ha un superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq. 105,7. Il balcone ha una superficie complessiva di circa mq. 18,2.

L'autorimessa al piano T, ha un superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq. 15.

e. Possesso dell'immobile.

L'unità immobiliare è libera. L'autorimessa risulta occupata.

f. Conformità edilizia.

Dal raffronto dello stato dei luoghi con le pratiche edilizie reperite presso gli Archivi del Comune di Cento non sono state riscontrate particolari discordanze ad eccezione di lievi difformità dimensionali non rilevanti.

In particolare si sono riscontrate alcune lievi difformità nella rappresentazione della nicchia nel bagno.

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

L'incidenza di ogni onere derivante da regolarizzazioni e/o ripristini è già compresa nei valori unitari di stima.

g. Conformità catastale.

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi ad eccezione di lievi difformità dimensionali non rilevanti.

In particolare si sono riscontrate alcune lievi difformità nella rappresentazione della nicchia nel bagno.

Si dovrà procedere quindi con la presentazione di nuova planimetria catastale aggiornata a regolarizzazione delle lievi difformità indicate.

L'incidenza di ogni onere derivante da regolarizzazioni e/o ripristini è già compresa nei valori unitari di stima.

h. Stima.

In base all'esposto criterio di valutazione, gli immobili afferenti al sub lotto in esame vengono stimati come segue:

Lotto 5.4

Appartamento, al piano 3	mq	105,7	x €./mq	[REDACTED]	= €.	[REDACTED]
--------------------------	----	-------	---------	------------	------	------------

Balcone	mq	18,2	x €./mq	[REDACTED]	= €.	[REDACTED]
---------	----	------	---------	------------	------	------------

Autorimessa al piano 3	mq	15,0	x €./mq	[REDACTED]	= €.	[REDACTED]
------------------------	----	------	---------	------------	------	------------

in c.t.	€.	[REDACTED]
---------	----	------------

Valore di stima con più probabile valutazione nella ipotesi di collocazione sul mercato, considerando l'arco temporale previsto nel piano concordatario.

Valore complessivo stimato in c.t. in €. [REDACTED]

7) **SUB LOTTO 5.5**

Piena proprietà di abitazione al piano primo con autorimessa al piano terra.

a. **Descrizione della unità immobiliare.**

L'unità immobiliare è sita al piano primo ed è composta da soggiorno/angolo cottura, disimpegno, num. due camere da letto, bagno, ripostiglio oltre a num due balconi.

Pareti e soffitti interni sono intonacati e tinteggiati. I pavimenti e rivestimenti sono in ceramica, ed in parquet nelle camere da letto. Gli accessori sanitari del bagno sono lavabo, wc, bidet e doccia/vasca. All'ingresso vi è un portoncino blindato, mentre gli infissi sono in telai di legno e vetrocamera, con serrande avvolgibili sul lato esterno.

Gli impianti elettrici ed idro-termo-sanitari sono sottotraccia e per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria vi è apposita caldaia autonoma.

L'autorimessa ha le pareti e soffitti in muratura a vista ed in parte tinteggiati con pavimento in ceramica. Il portone è in lamiera del tipo basculante.

Le finiture nel complesso sono di buon livello, e lo stato di uso e manutenzione è più che buono.

b. **Identificazione Catastale della unità immobiliare.**

L'immobile è censito al Catasto del Comune di Cento (FE) come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Cento (FE), foglio 46,

- mapp. 2249, sub. 40, piano T, cat. C/6, classe 2, cons. 14 mq., rendita €. 62,18,
- mapp. 2249, sub. 53, piano 1, cat. A/3, classe 3, cons. 5,5 vani, rendita €. 681,72,

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, come meglio e specificatamente indicato nella documentazione catastale agli atti, consistente nell'elenco subalterni assegnati e nell'elaborato planimetrico rappresentativo delle unità immobiliari e delle parti comuni.

Attualmente i beni come sopra descritti, sono intestati a:

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

c. **Confini.**

Confini abitazione: Mapp. 2249 sub. 52, mapp. 2249 sub. 54, parti comuni, ovvero.

Confini autorimessa: Mapp. 2249 sub. 39, mapp. 2249 sub. 41, mapp. 2249 sub. 47, parti comuni, ovvero.

d. Dati di consistenza.

L'appartamento al piano 1, ha un superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq. 69,8. Il balcone ha una superficie complessiva di circa mq. 14,7.

L'autorimessa al piano T, ha un superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq. 15.

e. Possesso dell'immobile.

L'unità immobiliare è libera.

f. Conformità edilizia.

Dal raffronto dello stato dei luoghi con le pratiche edilizie reperite presso gli Archivi del Comune di Cento non sono state riscontrate particolari discordanze.

g. Conformità catastale.

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi.

h. Stima.

In base all'esposto criterio di valutazione, gli immobili afferenti al sub lotto in esame vengono stimati come segue:

Lotto 5.5

Appartamento, al piano 1	mq	69,8	x €./mq	[REDACTED]	= €.	[REDACTED]
Balcone	mq	14,7	x €./mq	[REDACTED]	= €.	[REDACTED]
Autorimessa al piano T	mq	15,0	x €./mq	[REDACTED]	= €.	[REDACTED]
					€.	
				in c.t.	€.	[REDACTED]

Valore di stima con più probabile valutazione nella ipotesi di collocazione sul mercato, considerando l'arco temporale previsto nel piano concordatario.

Valore complessivo stimato in c.t. in €. [REDACTED]

8) SUB LOTTO 5.6

Piena proprietà di abitazione al piano primo con autorimessa al piano terra.

a. Descrizione della unità immobiliare.

L'unità immobiliare è sita al piano primo ed è composta da soggiorno/angolo

cottura, disimpegno, num. due camere da letto, num. due bagni, oltre a balcone.

Pareti e soffitti interni sono intonacati e tinteggiati. I pavimenti e rivestimenti sono in ceramica, ed in parquet nelle camere da letto. Gli accessori sanitari del bagno sono lavabo, wc, bidet e doccia/vasca. All'ingresso vi è un portoncino blindato, mentre gli infissi sono in telai di legno e vetrocamera, con serrande avvolgibili sul lato esterno.

Gli impianti elettrici ed idro-termo-sanitari sono sottotraccia e per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria vi è apposita caldaia autonoma.

L'autorimessa ha le pareti e soffitti in muratura a vista ed in parte tinteggiati con pavimento in ceramica. Il portone è in lamiera del tipo basculante.

Le finiture nel complesso sono di buon livello, e lo stato di uso e manutenzione è più che buono.

b. Identificazione Catastale della unità immobiliare.

L'immobile è censito al Catasto del Comune di Cento (FE) come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Cento (FE), foglio 46,

- mapp. 2249, sub. 52, piano 1, cat. A/3, classe 3, cons. 5,5 vani, rendita €. 681,72,
- mapp. 2249, sub. 62, piano T, cat. C/6, classe 2, cons. 14 mq., rendita €. 62,18,

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, come meglio e specificatamente indicato nella documentazione catastale agli atti, consistente nella elenco subalterni assegnati e nell'elaborato planimetrico rappresentativo delle unità immobiliari e delle parti comuni.

Attualmente i beni come sopra descritti, sono intestati a:

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

c. Confini.

Confini abitazione: Mapp. 2249 sub. 30, mapp. 2249 sub. 31, mapp. 2249 sub. 53, parti comuni, ovvero.

Confini autorimessa: Mapp. 2249 sub. 61, mapp. 2249 sub. 63, mapp. 2249 sub. 69, parti comuni, ovvero.

d. Dati di consistenza.

L'appartamento al piano 1, ha un superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq. 70,7. Il balcone ha una superficie complessiva di circa mq. 10,9.

L'autorimessa al piano T, ha un superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq. 15.

e. Possesso dell'immobile.

L'unità immobiliare è libera. L'autorimessa risulta occupata.

f. Conformità edilizia.

Dal raffronto dello stato dei luoghi con le pratiche edilizie reperite presso gli Archivi del Comune di Cento non sono state riscontrate particolari discordanze ad eccezione di lievi difformità dimensionali non rilevanti.

In particolare si sono riscontrate alcune lievi difformità nella distribuzione delle tramezzature interne tra il vano soggiorno/angolo cottura disimpegno per le quali se ne prevede il ripristino dello stato dei luoghi in conformità dei titoli edilizi rilasciati, salvo diversa interpretazione degli uffici competenti (es. regolarizzazione, ecc.).

L'incidenza di ogni onere derivante da ripristini e/o regolarizzazioni è già compresa nei valori unitari di stima.

Si precisa che il fabbricato nel complesso non ha ancora ottenuto l'abitabilità, e che le pertinenti opere di urbanizzazione non risultano ancora né completate e ne collaudate.

g. Conformità catastale.

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi ad eccezione di lievi difformità dimensionali non rilevanti.

si sono riscontrate alcune lievi difformità nella distribuzione delle tramezzature interne tra il vano soggiorno/angolo cottura disimpegno per le quali se ne prevede il ripristino dello stato dei luoghi in conformità dei titoli edilizi rilasciati, salvo diversa interpretazione degli uffici competenti (es. regolarizzazione, ecc.).

h. Stima.

In base all'esposto criterio di valutazione, gli immobili afferenti al sub lotto in esame vengono stimati come segue:

Lotto 5.6

Appartamento, al piano 1	mq	70,7	x €./mq	[REDACTED]	= €.	[REDACTED]
--------------------------	----	------	---------	------------	------	------------

Balcone	mq	10,9	x €./mq	[REDACTED]	= €.	[REDACTED]
---------	----	------	---------	------------	------	------------

Autorimessa al piano 1	mq	15,0	x €./mq	[REDACTED]	= €.	[REDACTED]
------------------------	----	------	---------	------------	------	------------

in c.t.	€.	[REDACTED]
---------	----	------------

Valore di stima con più probabile valutazione nella ipotesi di collocazione sul mercato, considerando l'arco temporale previsto nel piano concordataro.

Valore complessivo stimato in c.t. in €. [REDACTED]

euro [REDACTED]

9) SUB LOTTO 5.7

Piena proprietà di abitazione al piano secondo con autorimessa al piano terra.

a. Descrizione della unità immobiliare.

L'unità immobiliare è sita al piano secondo ed è composta da soggiorno/angolo cottura, disimpegno, num. due camere da letto, bagno, ripostiglio oltre a num. due balconi.

Pareti e soffitti interni sono intonacati e tinteggiati. I pavimenti e rivestimenti sono in ceramica, ed in parquet nelle camere da letto. Gli accessori sanitari del bagno sono lavabo, wc, bidet e doccia/vasca. All'ingresso vi è un portoncino blindato, mentre gli infissi sono in telai di legno e vetrocamera, con serrande avvolgibili sul lato esterno.

Gli impianti elettrici ed idro-termo-sanitari sono sottotraccia e per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria vi è apposita caldaia autonoma.

L'autorimessa ha le pareti e soffitti in muratura a vista ed in parte tinteggiati con pavimento in ceramica. Il portone è in lamiera del tipo basculante.

Le finiture nel complesso sono di buon livello, e lo stato di uso e manutenzione è più che buono.

b. Identificazione Catastale della unità immobiliare.

L'immobile è censito al Catasto del Comune di Cento (FE) come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Cento (FE), foglio 46,

- mapp. 2249, sub. 56, piano 2, cat. A/3, classe 3, cons. 5,5 vani, rendita €. 681,75,
- mapp. 2249, sub. 63, piano T, cat. C/6, classe 2, cons. 14 mq., rendita €. 62,18,

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, come meglio e specificatamente indicato nella documentazione catastale agli atti, consistente nella elenco subalterni assegnati e nell'elaborato planimetrico rappresentativo delle unità immobiliari e delle parti comuni.

Attualmente i beni come sopra descritti, sono intestati a:

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

c. Confini.

Confini abitazione: Mapp. 2249 sub. 55, mapp. 2249 sub. 57, parti comuni,

ovvero.

Confini autorimessa: Mapp. 2249 sub. 62, mapp. 2249 sub. 64, mapp. 2249 sub. 70, parti comuni, ovvero.

d. Dati di consistenza.

L'appartamento al piano 2, ha un superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq. 69,8. Il balcone ha una superficie complessiva di circa mq. 14,7.

L'autorimessa al piano T, ha un superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq. 14,7.

e. Possesso dell'immobile.

L'unità immobiliare libera.

f. Conformità edilizia.

Dal raffronto dello stato dei luoghi con le pratiche edilizie reperite presso gli Archivi del Comune di Cento non sono state riscontrate particolari discordanze.

g. Conformità catastale.

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi.

h. Stima.

In base all'esposto criterio di valutazione, gli immobili afferenti al sub lotto in esame vengono stimati come segue:

Lotto 5.7

Appartamento, al piano 2	mq	69,8	x €./mq	[REDACTED]	= €.	[REDACTED]
Balcone	mq	14,7	x €./mq	[REDACTED]	= €.	[REDACTED]
Autorimessa al piano 2	mq	14,7	x €./mq	[REDACTED]	= €.	[REDACTED]
						€.
				in c.t.	€.	[REDACTED]

Valore di stima con più probabile valutazione nella ipotesi di collocazione sul mercato, considerando l'arco temporale previsto nel piano concordatario.

Valore complessivo stimato in c.t. in €. [REDACTED]

10) SUB LOTTO 5.8

Piena proprietà di abitazione al piano terzo con autorimessa al piano terra.

a. Descrizione della unità immobiliare.

L'unità immobiliare è sita al piano terzo ed è composta da soggiorno/angolo cottura, disimpegno, num. due camere da letto, bagno, ripostiglio oltre a num. due balconi.

Pareti e soffitti interni sono intonacati e tinteggiati. I pavimenti e rivestimenti sono in ceramica, ed in parquet nelle camere da letto. Gli accessori sanitari del bagno sono lavabo, wc, bidet e doccia/vasca. All'ingresso vi è un portoncino blindato, mentre gli infissi sono in telai di legno e vetrocamera, con serrande avvolgibili sul lato esterno.

Gli impianti elettrici ed idro-termo-sanitari sono sottotraccia e per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria vi è apposita caldaia autonoma.

L'autorimessa ha le pareti e soffitti in muratura a vista ed in parte tinteggiati con pavimento in ceramica. Il portone è in lamiera del tipo basculante.

Le finiture nel complesso sono di buon livello, e lo stato di uso e manutenzione è più che buono.

b. Identificazione Catastale della unità immobiliare.

L'immobile è censito al Catasto del Comune di **Cento (FE)** come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di **Cento (FE), foglio 46,**

- mapp. 2249, sub. 59, piano 3, cat. A/3, classe 3, cons. 5,5 vani, rendita €. 681,72,
- mapp. 2249, sub. 64, piano T, cat. C/6, classe 2, cons. 13 mq., rendita €. 57,74,

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, come meglio e specificatamente indicato nella documentazione catastale agli atti, consistente nell'elenco subalterni assegnati e nell'elaborato planimetrico rappresentativo delle unità immobiliari e delle parti comuni.

Attualmente i beni come sopra descritti, sono intestati a:

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

a. Confini.

Confini abitazione: Mapp. 2249 sub. 58, mapp. 2249 sub. 60, parti comuni, ovvero.

Confini autorimessa: Mapp. 2249 sub. 63, parti comuni, ovvero.

b. Dati di consistenza.

L'appartamento al piano 3, ha un superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq. 69,6. Il balcone ha una superficie complessiva di circa mq. 14,7.

L'autorimessa al piano T, ha un superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq. 14,5.

c. Possesso dell'immobile.

L'unità immobiliare libera.

d. Conformità edilizia.

Dal raffronto dello stato dei luoghi con le pratiche edilizie reperite presso gli Archivi del Comune di Cento non sono state riscontrate particolari discordanze.

e. Conformità catastale.

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi.

f. Stima.

In base all'esposto criterio di valutazione, gli immobili afferenti al sub lotto in esame vengono stimati come segue:

Lotto 5.8

Appartamento, al piano 3	mq	69,6	x €./mq	[REDACTED]	= €.	[REDACTED]
Balcone	mq	14,7	x €./mq	[REDACTED]	= €.	[REDACTED]
Autorimessa al piano 3	mq	14,5	x €./mq	[REDACTED]	= €.	[REDACTED]
					—————	
				in c.t.	€.	[REDACTED]

Valore di stima con più probabile valutazione nella ipotesi di collocazione sul mercato, considerando l'arco temporale previsto nel piano concordatario.

Valore complessivo stimato in c.t. in €. [REDACTED]

LOTTO 5)

Quota di 1/1 della piena proprietà di appartamenti ed autorimesse, facenti parte del complesso condominiale sito in Comune di Cento (FE), in via Alessandro Scarlatti cc.nn. 8/10.

Valore di stima con più probabile valutazione nella ipotesi di collocazione sul mercato, considerando l'arco temporale previsto nel piano concordatario.

Valore complessivo stimato in c.t. in [REDACTED]

* * * *

Ferrara, 28/07/2019
Geom. Michele Cervellati

Allegati.

Lotto 5)

Estratto di mappa catastale,
Elaborato planimetrico,
Elenco subalterni,
Documentazione fotografica.

Sub Lotti da 5.1 a 5.8

Planimetrie catastali,
Documentazione fotografica,
Visure catastali storiche.

Avvertenze e limiti della Relazione di Stima.