
Tribunale di Ferrara
Liquidazione Giudiziale



N° Gen. Rep. **10/2022**

Dott.ssa ANNA GHEDINI
Curatore Avv. Paolo Pifferi

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 - 002

Esperto alla stima: Geometra Andrea Bertazzini
Codice fiscale: BRTNDR68A26D548S
Partita IVA: 01293190383
Studio in: Via P. Gobetti 5 - 44121 FERRARA
Telefono: 0532/680115
Fax: 0532/680115
Email: geom.bertazzini@libero.it
Pec: andrea.bertazzini@geopec.it

Beni in Ferrara (FE)
Località/Frazione
via N. Paganini

Lotto: 001

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Laboratorio artigianale [LA] sito in via N. Paganini

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ferrara:

Intestazione: Sede in , pro-
prietà 1/1,

foglio 192, particella 178, subalterno 5, indirizzo VIA piano T, z.c. 2
categoria C/3, classe 3, consistenza 616 mq., superficie catastale totale 656 mq., rendita €
1.622,50;

Compete all'immobile la quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato, individuate
dall'art. 1117 c.c. e secondo i titoli di provenienza.

Confini: A nord via Paganini, a est mappale 179, a ovest mappale 177

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la planimetria catastale non rappresenta corret-
tamente l'attuale stato dell'immobile, ovvero delle modifiche rilevate;
l'indirizzo dell'immobile riportato in visura non è corretto.

Regolarizzabili mediante pratica docfa con nuova planimetria, e istanza per la correzione
dell'indirizzo, con oneri e costi a carico dell'aggiudicatario che saranno detratti dal valore del
bene

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Laboratorio artigianale inserito in più ampio fabbricato, dotato di area esclusiva antistante, ubi-
cato nel centro artigianale di Ferrara (zona via Bologna), con accesso da Via N. Paganini n.

Caratteristiche zona: semiperiferica normale

Area urbanistica: artigianale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali-agricole-artigianali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: bus urbano m. 500 circa, casello autostradale Ferrara Sud Km. 3

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted] contro, [redacted] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 450.000,00; Importo capitale: € 300.000,00; A rogito di Not. I. Carnevale in data [redacted] rep. n. [redacted] Iscritta a Ferrara in data [redacted] ai nn. [redacted]

- Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 225.000,00; Importo capitale: € 150.000,00 ; A rogito di Not. I. Carnevale in data [redacted] rep. n. [redacted] Iscritta a Ferrara in data [redacted] ai nn. [redacted]

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 11.000,00; Importo capitale: € 6.500,00; A rogito di Tribunale di Ferrara in data 18/02/2017 rep. n. 4367; Iscritta a Ferrara in data [redacted] ai nn. [redacted]

- Ipoteca conc. amministrativa a/riscossione attiva a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED] Derivante
da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Importo ipoteca: € 56.647,46; Importo
capitale: € 28.323,73 ; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data
28/02/2022 rep. n. 2138/3922; Iscritta a Ferrara in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

- SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO a favore della massa dei creditori della
liquidazione giudiziale [REDACTED]
contro [REDACTED] Derivante da atto
giudiziario; A rogito di Tribunale di Ferrara in data 21/12/2022 rep. n. 10/2022, tras-
critto a Ferrara in data 18/01/2023 ai nn. 884/713;

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

////

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momen-
to della perizia:** Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: //

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nato a Ovada il [REDACTED] piena proprietà dal 18/11/1993 al 12/02/2002. In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. A. Mistri, in data [REDACTED] rep.n. [REDACTED] trascritto a Ferrara, in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] proprietà per 1/3 [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] proprietà per 1/3 - [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] proprietà per 1/3; legataria per diritto di abitazione [REDACTED] [REDACTED] nata in [REDACTED] i [REDACTED] dal 12/02/2002 al 17/07/2002 . In forza di ATTO DI RINUNZIA AD AZIONE DI RIDUZIONE - a rogito di Not. A. Mistri, in data [REDACTED] rep. n. [REDACTED] trascritto a Ferrara, in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]
Precedente testamento olografo del 9.11.2001 pubblicato da not. A. Mistri in data [REDACTED] rep. [REDACTED]
successivo atto di accettazione espressa di eredità not. A. Mistri del [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto a Ferrara il [REDACTED] rep. [REDACTED] seguente atto in rettifica not. A. Mistri trascritto a Ferrara il [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 17/07/2002 al 14/03/2007 . In forza di atto di costituzione di società - a rogito di Not. A. Mistri, in data [REDACTED] rep. n. [REDACTED] trascritto a Ferrara, in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]
E successivo atto di rettifica not. A. Mistri trascritto a Ferrara il [REDACTED] ai nn. 5 [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 14/03/2007 al 08/10/2010 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. I. Carnevale, in data [REDACTED] rep. n. [REDACTED] trascritto a [REDACTED] in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]
NB: Nel presente atto si richiamano le disposizioni obbligatorie e reali, con particolare riferimento al rogito Not. Maria Antonietta Ventre in data [REDACTED] rep [REDACTED] trascritto a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] al part [REDACTED] in detto ultimo atto si fa riferimento a tutti i patti, clausole e condizioni contenuti nel rogito Not. Feletti del [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto a [REDACTED] il [REDACTED] all'art. [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario per 1/1 dal 08/10/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE - a rogito di Not. I. Carnevale, in data [REDACTED] rep. n. [REDACTED] trascritto a [REDACTED] in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 35519/16687-71

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione opificio con abitazione

Presentazione in data 07/12/1971 al n. di prot. 35519/16687

Rilascio in data 25/09/1972

Numero pratica: 14769/9029-73

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: variante in corso d'opera alla precedente licenza edilizia

Presentazione in data 17/05/1973 al n. di prot. 14769/9029

Rilascio in data 08/10/1973

Numero pratica: 7197/3692-76

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: variante in corso d'opera alla precedente licenza edilizia

Presentazione in data 07/03/1976 al n. di prot. 7197/3692

Rilascio in data 03/07/1976

Abitabilità/agibilità in data 13/09/1976 al n. di prot. 14701/3214

Numero pratica: PG. 41309/97 PR. 678/97

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia inizio attività

Per lavori: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 25/11/1997 al n. di prot. PG. 41309/97 PR. 678/97

Comunicazione di fine lavori e collaudo depositata il 18.02.1998.

Numero pratica: PG. 22548/98 PR. 2212/98

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia inizio attività

Per lavori: manutenzione straordinaria - costruzione pensilina metallica a sbalzo

Presentazione in data 26/06/1998 al n. di prot. PG. 22548/98 PR. 2212/98

Comunicazione di fine lavori e collaudo in data 16.02.1999 PR. 921/99

Numero pratica: PG. 94043/06 PR. 6086/06

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia inizio attività

Per lavori: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 06/11/2006 al n. di prot. PG. 94043/06 PR. 6086/06

E successiva D.I.A. per variazioni minori in corso d'opera PG. 108104/06 PR. 6910/06 depositata il 18.12.2006.

Comunicazione di fine lavori del 31.01.2007 PR. 612/07.

Numero pratica: PG. 81374/12 PR. 5011/12

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: C.I.L.A.

Per lavori: manutenzione straordinaria alla recinzione su via Paganini

Presentazione in data 07/12/2012 al n. di prot. PG. 81374/12 PR. 5011/12

NB: SI EVIDENZIA che dall'istanza di accesso atti edilizi inoltrata al Comune di Ferrara per il presente immobile risultano inoltre le seguenti pratiche:

-richiesta parere preventivo per cambio d'uso via Donizetti 10/12 PG. 44675 del 14.12.1992;

-richiesta concessione edilizia per accertamento di conformità art. 13 L.47/85 PG. 12998 del 24.03.1993.

ENTRAMBE LE PRATICHE SONO IRREPERIBILI PRESSO GLI ARCHIVI COMUNALI, PERTANTO NON SONO STATE VISIONATE DALLO SCRIVENTE, E SULLE STESSE NON E' POSSIBILE ESPRIMERSI.

7.1 Conformità edilizia:**Laboratorio artigianale [LA]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

tamponamento della porta interna di collegamento con l'attiguo immobile mappale 179 (di altra proprietà), demolizione dei tre piccoli vani spogliatoio e creazione di unico locale spogliatoio, tamponamento in muratura del portico laterale con contestuale creazione di porta di collegamento con la corte coperta dalla pensilina sul fronte laterale;

parziali modifiche alla forometria e modeste variazioni dimensionali interne (eseguite verosimilmente in fase di costruzione iniziale dello stabile);

formazione dei box ufficio-segreteria e guardaroba interni all'ambiente principale, con installazione di pareti in legno-pannelli e infissi a vetri, con copertura di legno.

Le difformità sono verosimilmente regolarizzabili mediante pratica edilizia in sanatoria (fatti salvi i diritti dei terzi) con oneri e costi a carico dell'aggiudicatario, che saranno detratti dal valore dell'immobile.

In merito ai due box ufficio-segreteria e guardaroba interni al laboratorio (eseguiti con pannellature e infissi), si considera invece il rispettivo smontaggio/rimozione.

Costi presunti e stimati di sanatoria edilizia e aggiornamento catastale: € 6.000,00

Oneri Totali presunti e stimati: € 6.000,00

Si precisa che tale importo deve intendersi parzialmente indicativo, poichè calcolato tenendo in considerazione le sanzioni/oblazioni minime previste dalla normativa edilizia-urbanistica vigente e le spese tecniche presunte; non è stato possibile accertare a priori eventuali ulteriori oneri di contributo di costruzione e/o monetizzazioni a favore del Comune di Ferrara.

Rimangono altresì interamente a carico dell'aggiudicatario gli oneri/costi per la rimozione degli abusi eventualmente insanabili e la rimessa in pristino dello stato legittimo dell'immobile.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Laboratorio artigiano [LA]**

Strumento urbanistico Approvato:	RUE
Classificazione (indicazione sommaria)	<p>aree prevalentemente artigianali con alloggi aziendali (nta art. 105-2.2 RUE)</p> <p>sistema insediativo della produzione (nta art. 101-2)</p> <p>Rispetto infrastrutture - Fasce di rispetto aeroportuale (art.119.3 NTA RUE)</p> <p>Classe acustica 5-stato di fatto (Art. 3-4-5-9 nta Clac)</p> <p>Classe monetizzazione: 3 (Art.88 NTA RUE)</p>

Descrizione: **Laboratorio artigianale [LA]** di cui al punto **A**

Trattasi di un laboratorio artigianale con annessi uffici, locali tecnici, servizi igienici e spogliatoio, inseriti in un più ampio complesso edilizio (prospiciente anche la via Donizetti) edificato tra il 1972 e 1976 (anno rilascio agibilità), ed in seguito parzialmente modificato;

si completa di antistante corte/area esclusiva su via Paganini (da cui avviene l'accesso).

Dal punto di vista strutturale è composto da un corpo sviluppato al solo piano terra (ove trovasi una porzione dell'ambiente principale laboratorio), realizzato con strutture verticali miste in c.a. e muratura intonacata, tetto a due falde in travi metalliche reticolari, travi omega e manto di copertura in lastre di fibrocemento (eternit), ovvero il manto esterno e i pannelli interni;

il secondo corpo di fabbrica (in aderenza e collegato al precedente) è invece rappresentato da una palazzina sviluppata su due piani, realizzata con struttura di muratura intonacata, solai e tetto a due falde in latero-cemento;

di tale fabbricato l'unità oggetto di stima occupa solo una parte al piano terra, ovvero con una porzione del laboratorio, gli uffici, il vano/disimpegno, i servizi con antibagno, spogliatoio e l'ex centrale termica; la restante parte dello stabile ai p. terra e primo comprende unità immobiliari di altra proprietà e non interessate dalla procedura.

Come anticipato, la presente unità è ubicata al solo piano terreno ed è formata da ampio vano laboratorio all'interno del quale sono stati realizzati due "box" destinati a vani ufficio/segreteria e a locale guardaroba con pannellature di legno e infissi a vetri e copertura in legno (struttura semi-precaria), due uffici, disimpegno con attiguo bagno, spogliatoio e blocco servizi igienici-doccia con antibagno, vano centrale termica e un portico attualmente chiuso;

si completa di un'ampia tettoia a sbalzo sul prospetto laterale ovest e con la corte anteriore in fregio alla via Paganini.

Per quanto concerne il grado di finitura ed impiantistica, in via generale, il tutto appare in prevalenza datato;

gli ambienti presentano pareti intonacate e tinteggiate, parziale controsoffittatura in pannelli su supporto metallico con punti luce nel laboratorio, soffitti intonacati e tinteggiati nella residua parte del laboratorio e negli altri ambienti, pavimentazioni in gres rosso e cemento liscio (nel laboratorio) e in piastrelle di ceramica negli altri vani, rivestimenti di ceramica nei servizi igienici e spogliatoio, porte interne di vario genere (legno tamburato, alluminio verniciato, lamiera verniciata).

I serramenti esterni sono rappresentati da vecchie finestre in ferro verniciato e vetri singoli, dotate di inferriate (nel laboratorio), più recenti telai in pvc e vetrocamera completi di avvolgibili in plastica negli uffici, nel vano disimpegno e nell'attiguo bagno; il portone d'ingresso è di tipo sezionale completo di porta pedonale.

Il bagno attiguo al locale disimpegno è corredato di sanitari in porcellana (lavabo, bidet, w.c.), nonché dotato di boiler elettrico per produzione acqua calda;

nella zona spogliatoio vi sono due w.c., una doccia e un vano libero, pavimentati e rivestiti in ceramica (evidenziato che detti locali sono privi di illuminazione e aerazione diretta, queste ultime provenienti dal bagno finestrato adiacente).

Riguardo all'impiantistica, si premette che in fase di sopralluogo non è stato possibile verificarne il funzionamento e le effettive condizioni;

si rileva l'impianto elettrico eseguito in esterno a parete con canalette in pvc, dotato di punti luce, punti presa, quadri elettrici, apparecchiature di sicurezza/interruttori, il tutto verosimilmente da rinnovare.

Riguardo all'impianto termico, nel vano principale laboratorio sono installati vecchi "aeroterma" a parete, le cui condutture di alimentazione sono di fatto tagliate/interrotte, e non è presente la caldaia nella centrale termica; si rilevano inoltre due termoconvettori/climatizzatori (più recenti).

Nei vani ufficio vi sono altrettanti termoconvettori/climatizzatori.

L'unità è inoltre dotata di impianto idrico.

L'altezza interna dei locali è compresa tra ml. 3,95 e ml. 4,15 circa.

In aderenza alla facciata ovest del laboratorio è presente un'ampia tettoia a sbalzo, realizzata con montanti verticali e travi inclinate in ferro (elementi HE), arcarecci "omega" e copertura in pannelli di lamiera zincata.

L'area scoperta antistante è interamente pavimentata con soletta di cls lisciato, racchiusa da recinzione con muretto e sovrastanti pannelli metallici tipo "orsogrill", dotata di due accessi carrabili con relativi cancelli (scorrevole e a due ante).

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq. **885,00 (compresa la corte)**

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile:

L'immobile in oggetto trovasi complessivamente in mediocri condizioni, con ampia parte delle finiture ed impiantistica ormai datata e inadeguata rispetto alle vigenti normative in materia edilizia (adeguamento sismico, risparmio energetico, sicurezza impianti);

si rilevano pregresse infiltrazioni meteoriche sul soffitto laterizio dell'ambiente laboratorio (provenienti verosimilmente del pavimento della terrazza sovrastante di altra proprietà);

si ricorda la presenza del manto di copertura di fibro-cemento sul tetto del laboratorio (materiale da bonificare e smaltire nei termini di legge).

In conclusione, l'unità necessita di un generale intervento di rinnovo, adeguamento e manutenzione straordinaria.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	non nota
Impianto a norma	NO verosimilmente
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non reperita

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	privo della caldaia e condutture interrotte
Epoca di realizzazione/adeguamento	non nota
Impianto a norma	NO verosimilmente
Esiste la dichiarazione di conformità	Non reperita

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non reperita

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

la consistenza si basa sulla superficie lorda/commerciale dell'unità (comprendente lo spessore delle pareti/murature), considerando la pensilina esterna al 20% e l'area scoperta esclusiva al 10%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
laboratorio con uffici, servizi igienici, spogliatoi e locali tecnici	sup reale lorda	613,00	1,00	613,00
pensilina esterna	sup reale lorda	42,00	0,20	8,40
area esclusiva	sup reale lorda	230,00	0,10	23,00
		885,00		644,40

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

La stima si svolge con il metodo sintetico/comparativo, ovvero sulla base dei valori mediamente applicati per immobili simili ubicati nel centro urbano di Ferrara, recentemente compravenduti o valutati, dopo aver condotto le necessarie indagini.

Si sono esaminate le quotazioni pubblicate da Agenzia Entrate, nonché i valori ricavabili dai siti specializzati di pubblicità e di stime immobiliari (Immobiliare.it –Borsino Immobiliare).

Oltre all'andamento del mercato edilizio, la valutazione considera l'ubicazione del bene, grado di consistenza e vetustà, livello delle finiture e impianti, e generale stato di manutenzione/conservazione.

Come rilevabile dalla descrizione, l'immobile è ubicato nella zona artigianale-produttiva di Ferrara, riporta un buon grado di consistenza, mentre presenta un livello di finitura e di dotazioni impiantistiche in ampia parte datate, presenza di copertura in lastre di eternit; inoltre non risulta adeguato strutturalmente ai fini sismici e trovasi complessivamente in mediocri condizioni, pertanto richiede un rilevante intervento di rinnovo, adeguamento e manutenzione straordinaria, i cui costi concorrono negativamente sulla valutazione.

Si sono verificate le quotazioni OMI pubblicate da Agenzia Entrate, evidenziando che nella pertinente zona i laboratori in stato conservativo normale riportano un valore compreso tra €. 640,00 e €. 920,00 al mq.; nel presente caso l'unità non risulta in condizioni normali ma mediocri, quindi è necessario apportare un'adeguata svalutazione ai prezzi esposti prima. Sui siti specializzati di pubblicità immobiliare si individuano nella stessa "zona artigianale" e adiacenze "unità-capannone artigianale" proposte in vendita al prezzo unitario compreso tra €. 250,00 e €. 300,00 al mq..

Dal sito "Borsino Immobiliare" i laboratori vengono quotati con il valore minimo di €. 373,00/mq., valore medio €. 536,00/mq. e valore massimo di €. 700,00.

Dal controllo di alcuni rogiti di compravendita (tra il 2019 e 2022) si è riscontrato il trasferimento di beni immobili assimilabili a quello in esame sulla base di prezzi medi compresi tra €. 300,00 e €. 440,00 al mq.

Considerati gli aspetti di cui sopra, viste le generali condizioni e caratteristiche del bene, nonché sulla base delle informazioni acquisite presso gli operatori immobiliari sull'andamento delle compravendite nel settore, appare opportuno assegnare all'unità in oggetto una quotazione unitaria prudenziale e aderente ai valori minimi individuati, che nella fattispecie si determina in €. 320,00 al mq..

8.2 Fonti di informazione:

Colleghi/periti e operatori immobiliari esperti conoscitori del mercato della zona di Ferrara, quotazioni immobiliari di Agenzia Entrate, valori deducibili da siti specializzati di pubblicità e quotazioni immobiliari, valori dichiarati in atti di vendita.

8.3 Valutazione corpi:**A. Laboratorio artigianale [LA]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 206.208,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
laboratorio con uffici, servizi igienici, spogliatoi e locali tecnici	613,00	€ 320,00	€ 196.160,00
pensilina esterna	8,40	€ 320,00	€ 2.688,00
area esclusiva	23,00	€ 320,00	€ 7.360,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 206.208,00
Valore corpo			€ 206.208,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 206.208,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 206.208,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Laboratorio artigianale [LA]	644,40	€ 206.208,00	€ 206.208,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del Giudice (min.15%)	€ 30.931,20
Spese tecniche presunte di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 169.276,80
---	---------------

che si arrotonda in €. 170.000,00

L'Esperto alla stima
Geom. Andrea Bertazzini