

---

# PERIZIA DI STIMA

LOTTO 9.1 – Uffici in disuso, siti in viale Po', 78 – Ferrara (FE)

LOTTO 9.2 – Albergo in disuso, sito in viale Po', 52 – Ferrara (FE)

Treviso, 21 gennaio 2024



Professionista certificato in conformità  
alla norma UNI 11558:  
VALUTATORE IMMOBILIARE

---

---

# INDICE

<b>1</b>	<b>PREMESSA .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>LE OPERAZIONI PERITALI – LOTTO 9.1 – UFFICI IN DISUSO, SITI IN VIALE PO’, 78 – FERRARA (FE) .....</b>	<b>5</b>
2.1	INDIVIDUAZIONE DEI BENI .....	5
2.1.1	INTRODUZIONE.....	5
2.1.2	DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE:.....	6
2.1.3	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI .....	6
2.1.4	NOTE AGGIUNTIVE .....	8
2.2	VERIFICA REGOLARITA’ EDILIZIO-URBANISTICA.....	8
2.2.1	TITOLI AUTORIZZATIVI .....	8
2.2.2	ABUSI EDILIZI .....	9
2.2.3	CONGRUITA’ CATASTALE .....	9
2.3	VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI .....	10
2.4	VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI .....	10
2.5	IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA’ .....	10
2.6	STIMA IMMOBILI.....	10
2.6.1	CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE .....	10
2.6.2	METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA .....	13
2.6.3	FONTI DI INFORMAZIONE .....	13
2.6.4	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI .....	13
	VALUTAZIONE DEL “PIU’ PROBABILE VALORE DI MERCATO” .....	14
	VALUTAZIONE DEL “VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO” .....	14
<b>3</b>	<b>LE OPERAZIONI PERITALI – LOTTO 9.2 – ALBERGO IN DISUSO, SITO IN VIALE PO’, 52 – FERRARA (FE) .....</b>	<b>16</b>
3.1	INDIVIDUAZIONE DEI BENI .....	16
3.1.1	INTRODUZIONE.....	16
3.1.2	DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE:.....	17
3.1.3	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI .....	17
3.1.4	NOTE AGGIUNTIVE .....	19
3.2	VERIFICA REGOLARITA’ EDILIZIO-URBANISTICA.....	19
3.2.1	TITOLI AUTORIZZATIVI .....	19
3.2.2	ABUSI EDILIZI .....	20
3.2.3	CONGRUITA’ CATASTALE .....	21
3.3	VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI .....	21
3.4	VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI .....	21
3.5	IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA’ .....	21
3.6	STIMA IMMOBILI.....	21
3.6.1	CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE .....	21
3.6.2	METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA .....	24
3.6.3	FONTI DI INFORMAZIONE .....	24
3.6.4	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI .....	24
	VALUTAZIONE DEL “PIU’ PROBABILE VALORE DI MERCATO” .....	25
	VALUTAZIONE DEL “VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO” .....	25
<b>4</b>	<b>RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA.....</b>	<b>27</b>

- 
- ALLEGATO 1: DOCUMENTAZIONE ESTRATTA C/O UFFICIO TECNICO COMUNALE**
- ALLEGATO 2: ISPEZIONE C/O AGENZIA DEL TERRITORIO – PLANIMETRIE E VISURE CATASTALI**
- ALLEGATO 3: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

---

## **1    PREMESSA**

Il sottoscritto Ing. Andrea Nicoletti, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n° 2603, è stato incaricato dal liquidatore della società CLAREN IMMOBILIARE S.r.L., dott. Diego Cavaliere, della redazione di perizia di stima dei beni immobili indicati di seguito:

- LOTTO 9.1 – Uffici in disuso, siti in viale Po', 78 – Ferrara (FE)
- LOTTO 9.2 – Albergo in disuso, sito in viale Po', 52 – Ferrara (FE)

I sopralluoghi c/o gli immobili sono stati effettuati nel mese di novembre 2023 e ci si riferisce quindi allo stato di fatto rilevato in loco (con indicazione specifica del committente che nulla è variato nei luoghi da tale data all'attualità).

Inoltre, d'accordo con il committente, si precisa che:

- non si è proceduto a verificare le proprietà dei beni (e/o le eventuali relative quote di proprietà dove di pertinenza) né alla verifica della presenza di eventuali pregiudizievoli, considerando quindi gli immobili liberi da qualsiasi vincolo, gravame o limitazione, ed in proprietà secondo quanto indicato nelle visure catastali;
- non si è effettuato l'accesso c/o gli uffici di competenza per ottenere eventuali contratti di locazione che sono stati invece forniti dal Committente.

Infine si precisa che non sono stati considerati nella stima i beni mobili presenti all'interno dei beni oggetto di stima.

---

## **2 LE OPERAZIONI PERITALI – LOTTO 9.1 – Uffici in disuso, siti in viale Po', 78 – Ferrara (FE)**

### **2.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

#### **2.1.1 INTRODUZIONE**

Il bene oggetto di stima è un ufficio in disuso, sito al piano primo di un fabbricato ubicato in via Po', 78 – Ferrara (FE).

Il complesso è stato realizzato prima degli anni sessanta con successive modifiche e ristrutturazioni, ed attualmente si presenta internamente in scadenti condizioni di manutenzione essendo lo stesso non utilizzato da molti anni. Esternamente invece, essendo stato oggetto di recenti interventi di riqualificazione riguardanti tutto il complesso, si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

L'immobile in cui sono ubicati i beni oggetto di stima è indicato nelle planimetrie seguenti:



ESTRATTO DI MAPPA



FOTOGRAMMETRICO

### 2.1.2 DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

I beni oggetto della presente stima sono identificati c/o l'AGENZIA DELLE ENTRATE – ufficio catasto, come di seguito indicato:

**Comune di FERRARA** – Catasto fabbricati, viale Po':

---

Fg. 102 Mn. 120 sub. 26- P.T-1 cat. A/10 cons. 7,5 vani sup. cat. 178 mq Uffici

Fg. 102 Mn. 120 sub. 40- P.1 cat. F/5 Lastrico solare

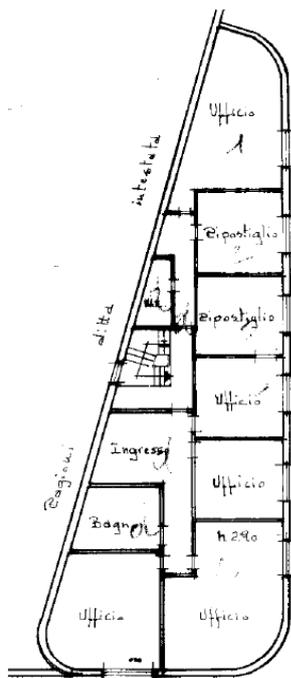
Per un maggior dettaglio si faccia riferimento alle planimetrie catastali ed all'individuazione riportata in ALLEGATO 2.

### 2.1.3 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'accesso al bene oggetto di stima avviene direttamente dall'area esterna pertinenziale al complesso edilizio in cui è ubicato, attraverso una porta di ingresso che conduce, tramite il vano scale, direttamente al piano primo in cui sono ubicati gli uffici.

Dal punto di vista costruttivo il fabbricato è caratterizzato da fondazioni in muratura/cemento armato, struttura con muratura/cemento armato, solaio in laterocemento e/o muratura.

Per quanto riguarda il layout distributivo, il bene comprende vari uffici e locali accessori, come indicato nella seguente planimetria catastale del bene oggetto di stima:



*Pianta Piano Primo*

Il bene oggetto di stima attualmente si presenta internamente in scadenti condizioni di manutenzione essendo lo stesso non utilizzato da molti anni. Esternamente invece, essendo stato oggetto di recenti interventi di riqualificazione riguardanti tutto il complesso, si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

In generale è caratterizzato da pareti in muratura, intonacate e dipinte con pittura lavabile.

Le pavimentazioni sono in ceramica e moquette di qualità e tipologia tipica dell'epoca di realizzazione.

Gli infissi esterni sono stati recentemente sostituiti, ma l'installazione non è completata.

Si precisa essere presenti infiltrazioni in varie porzioni ed in generale si rileva uno stato di abbandono con sporcizia ed ammaloramenti diffusi.

Si precisa essere inoltre presente una porta di accesso al lastrico solare che si presenta attualmente con rivestimento in guaina bituminosa e senza specifica pavimentazione.

Gli impianti elettrico ed idro-termo-sanitario sono tipici per l'epoca di realizzazione e richiedono una totale rifacimento.

Non si sono potute visionare le certificazioni degli impianti.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile si precisa che non è stato possibile visionare alcun attestato di prestazione energetica. Considerate quindi la consistenza e l'esposizione dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica di alta entità e che appartenga quindi ad una delle classi più scadenti sotto il profilo del risparmio energetico.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alle fotografie riportate in ALLEGATO 3.

La superficie commerciale complessiva (valutata come indicato al paragrafo 2.6.4), comprensiva dei locali accessori, è pari a 197,00 mq.

---

#### 2.1.4 NOTE AGGIUNTIVE

in considerazione della vetustà nonché della tipologia di attività esercitate negli immobili precedentemente descritti, non sono state nella presente perizia considerate problematiche e costi legati alla eventuale presenza di inquinamenti e/o inquinanti dei terreni e/o presenza di materiali inquinanti su ogni altra porzione del fabbricato (si citano al solo titolo esemplificativo e non esaustivo, gli isolanti, le murature, le coperture ecc.), e quindi della necessità di procedere ad una bonifica degli stessi.

Tali aspetti risultano infatti ad oggi difficilmente quantificabili senza specifiche analisi di tipo ambientale/chimico finalizzate ad esempio alla valutazione dell'eventuale contaminazione del sottosuolo, delle acque di falda e/o della presenza di materiali contenenti amianto. Tali indagini e sondaggi non si sono quindi eseguite in considerazione della tipologia/modalità richieste per la redazione della presente perizia.

## **2.2 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA**

### 2.2.1 TITOLI AUTORIZZATIVI

Innanzitutto, al solo titolo esemplificativo ed informativo, si premette che l'immobile è stato costruito alla fine degli anni '30 come complesso ex motel Nord Ovest, composto da un albergo, una pompa di benzina, un elettrauto, una moto officina, uffici, negozi, bar, ristorante e dalla grande concessionaria d'auto 'Milleruote'.

Nel 1944, l'edificio è stato parzialmente bombardato e quindi successivamente ricostruito, probabilmente nel 1951. Nell'impianto generale, la nuova costruzione rispettava il sedime preesistente, ma si presentava con facciate, soprattutto nel corpo centrale diversa da quella del progetto originario.

Successivamente, il complesso dell'ex motel, necessitando di un ampliamento per la parte ricettiva, in corrispondenza del corpo principale è stato sopraelevato di un piano nel 1963 e, dagli anni sessanta agli anni ottanta, in corrispondenza dell'ala ovest parallela alla ferrovia, ha avuto una serie di trasformazioni con la sopraelevazione di un piano ed una estensione dello stesso fabbricato.

Più recentemente, dal 2018 il complesso è stato oggetto di un generale intervento di riqualificazione portandolo allo stato attuale (l'intervento ha interessato anche la parte di facciate del bene oggetto di stima).

Come indicato in premessa, in base alla documentazione fornita dal committente e derivante da accesso atti, si evidenziano i seguenti titoli autorizzativi:

- SCIA P.G. 22952/2018, PR 562/18 del 22.05.2018 per "*ristrutturazione complesso nord-ovest sito in Ferrara - Viale Po*";
- Autorizzazione RFI prot. P/2018/0001299 del 15 marzo 2018;
- Licenza Edilizia prot. 45057 del 06.05.1974 per ristrutturazione fabbricato n viale Po';
- Richiesta proroga della Concessione Edilizia prot. 15088 de 13.07.1983;
- Concessione Edilizia prot. 15088 del 12.08.1980 per ampliamento e sanatoria di fabbricato adibito a Motel in viale po';

- 
- Premesso di costruire n°29366/15590 del 04.01.1974 riguardante la porzione oggetto di stima;
  - Dichiarazione di abitabilità del 12.08.63 per sopraelevazione;
  - Licenza di Costruzione n°25962/13632 del 26.10.1960 per sopraelevazione immobile "autostazione ovest".

In merito alla documentazione reperita per l'accesso atti c/o gli uffici preposti del Comune di Ferrara, si precisa quanto segue:

- Malgrado l'approfondita attività di ricerca, si evidenzia che per i beni oggetto di stima non è stato possibile estrarre in maniera completa ed esaustiva le pratiche edilizie volte a definirne la situazione di regolarità edilizio-urbanistica, a causa della vetustà dei beni stessi e della presenza di sovrapposte pratiche edilizie, molte delle quali peraltro non complete. In tali circostanze l'ufficio tecnico comunale ha evidenziato delle potenziali carenze delle documentazioni da loro reperite, a causa proprio di quanto indicato;
- A seguito della visione della documentazione rilasciata dai vari uffici del comune di Ferrara preposti alla ricerca e rilascio della documentazione autorizzativa inerente i beni oggetto di stima, si precisa che non risulta individuata con esattezza la destinazione d'uso della porzione di immobile oggetto di stima.

Tali incertezze autorizzative sono comunque state implicitamente considerate nella stima dei valori per unità di superficie definiti al seguente paragrafo 2.6.4.

#### 2.2.2 ABUSI EDILIZI

Da quanto verificato, ed in base alla sola documentazione disponibile indicata al paragrafo precedente, non si sono rilevati abusi edilizi di rilievo (per maggiori dettagli si veda comunque quanto indicato al paragrafo precedente).

Si evidenzia comunque la presenza di differenze di layout interno e finestrature.

Si precisa comunque, come già evidenziato nel paragrafo precedente, che per i beni oggetto di stima non è stato possibile estrarre in maniera completa le pratiche edilizie volte a definirne la situazione di regolarità edilizio-urbanistica, a causa della vetustà dei beni stessi e della presenza di sovrapposte pratiche edilizie, molte non concluse e/o portate a termine con esito positivo. In tali circostanze quanto indicato dovrà essere verificato con i tecnici comunali in sede di presentazione di nuova pratica edilizia, attività che esula dalla presente perizia.

Tali incertezze autorizzative sono comunque state implicitamente considerate nella stima dei valori per unità di superficie definiti al seguente paragrafo 2.6.4.

#### 2.2.3 CONGRUITA' CATASTALE

Da quanto rilevato e dalla presa visione delle mappe e planimetrie catastali, si evince una sostanziale conformità tra la rappresentazione grafica delle medesime e lo stato dei luoghi, ad esclusione di quanto eventualmente indicato al paragrafo precedente come abuso edilizio e/o ad esclusione di quanto rilevabile esclusivamente a mezzo di rilievo strumentale in sito.

---

## 2.3 VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Gli immobili risultano liberi e non occupati al momento del sopralluogo.

## 2.4 VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Alla luce di quanto indicato in premessa, non si è proceduto alla verifica delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, considerando quindi gli immobili nella presente stima liberi da qualsiasi vincolo e limitazione.

## 2.5 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'

Alla luce di quanto indicato in premessa, non si è proceduto alla verifica della proprietà/provenienza, considerando quindi gli immobili nella presente stima in piena proprietà.

## 2.6 STIMA IMMOBILI

### 2.6.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

La metodologia estimativa rappresenta l'insieme delle tecniche e degli strumenti attraverso cui si formula il giudizio di stima.

Si premette che le seguenti valutazioni sono state condotte in assenza di ipoteche e/o limitazioni.

In generale, le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene sono sostanzialmente due tipi:

- **metodologia diretta:** è basata sulla comparazione, ed è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima. Il procedimento consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato.  
Per poter adottare questo procedimento, è quindi condizione assoluta la sussistenza dei seguenti presupposti, propri della stima sintetica comparativa:
  - che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare (l'analogia è accertata attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili);
  - che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti, vale a dire siano riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili erano gli stessi di quelli attuali;
  - che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona o in zone equiparabili;

- 
- che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzate da particolari condizioni;
  - che i parametri tecnici (superficie o volume) siano uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la comparazione o comunque siano in qualche modo valutabili e quantificabili le differenze.
- **metodologie indirette:** sono attuate attraverso procedimenti analitici e si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, individuando uno degli altri valori (di seguito indicati) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

Esistono differenti metodologie e tipologie di valori:

- Capitalizzazione del reddito: la stima analitica può trovare pratica e razionale applicazione allorché è possibile determinare con sufficiente approssimazione il canone annuo netto di affitto dell'immobile. Quindi è indispensabile:
  - determinare il canone annuo netto da capitalizzare;
  - scegliere il saggio di capitalizzazione;
  - capitalizzare il canone annuo netto;
  - effettuare eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale.

Circa il canone annuo netto da capitalizzare (reddito netto), si rileva che lo stesso può essere determinato, però, solamente per via sintetica, detraendo dal canone annuo lordo (reddito lordo) le spese di spettanza della proprietà (quote di reintegrazione e di manutenzione, quota di assicurazione, spese di amministrazione, spese per servizi, quota di affitto e mancato pagamento del canone, spese per imposte, sovrime e contributi vari, interessi sulle precedenti spese).

È condizione essenziale, quindi, che nella zona il mercato degli affitti relativi ad immobili analoghi a quello da stimare sia abbastanza attivo, al fine di poter accertare per via comparativa, assumendo come parametro tecnico la superficie od il volume, il giusto canone dell'immobile da stimare, sia esso affittato o meno al momento della stima. È possibile stimare, per via analitica, anche un immobile non condotto in affitto, a patto che il suo presunto canone possa essere determinato per comparazione.

- Valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato dal mercato; il valore ricercato sarà quindi definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione. Si adotta questo criterio quando il fabbricato è suscettibile di trasformazione e la suscettività è evidente ed apprezzata dal mercato.

---

Il valore di trasformazione non è altro che la differenza tra il probabile valore di mercato del fabbricato trasformato ed il costo della trasformazione.

- Valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità: in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato.

Il valore di surrogazione è quello che viene attribuito all'immobile urbano che si stima pari al prezzo di mercato di un altro immobile che può surrogare o sostituire quello da valutare ritenuto di pari utilità. Da tale criterio discende anche il procedimento estimativo detto "a costo deprezzato" di un fabbricato e cioè il valore di costo di riproduzione diminuito del costo necessario per rendere tale immobile, spesso vetusto ed obsoleto, analogo a quello di cui si ipotizza la ricostruzione.

- Valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza fra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

Questo criterio è perseguibile nel caso della valutazione di una parte di immobile urbano o di un immobile urbano appartenente ad un complesso di beni, con i quali, però, sussistono evidenti ed apprezzati rapporti di complementarietà.

Si ottiene per differenza tra il più probabile valore di mercato dell'intero immobile o del complesso di beni e quello che avrebbe la parte residua, considerata stralciata e separatamente vendibile.

- Costo di produzione: la determinazione del costo di produzione può adottarsi per qualsiasi tipo di fabbricato, qualunque sia la sua destinazione.

Fondamentalmente l'applicazione di questo criterio ricorre per quegli immobili urbani che non hanno un mercato proprio, in considerazione della loro specifica destinazione e quando non si ritiene opportuno adottare il criterio del valore di trasformazione, ovvero per i fabbricati distrutti parzialmente o totalmente a seguito di un sinistro e per i quali è richiesta la determinazione del danno subito.

L'utilizzo dell'una o dell'altra tipologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

---

#### 2.6.2 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

A seguito delle considerazioni sviluppate nel paragrafo precedente, per la determinazione del valore dell'immobile oggetto di stima si procederà all'utilizzo del procedimento diretto comparativo, considerando il bene indipendente ed autonomo.

La valutazione è stata condotta in assenza di ipoteche o simili.

I beni sono stati stimati tramite procedimento analitico basato sulle reali caratteristiche dei beni e sul valore di mercato di beni analoghi nell'area.

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni precedentemente descritti è quello comparativo, che si esplica nel rapportare il valore dei beni con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

#### 2.6.3 FONTI DI INFORMAZIONE

I valori medi di mercato di beni analoghi sono stati rilevati da operatori del settore siti nel comune di ubicazione dei beni oggetto di stima e dall'analisi delle recenti compravendite di beni similari, unitamente ai valori medi di aggiudicazione di beni equiparabili per tipologia e/o ubicazione e caratteristiche intrinseche, derivanti da aste giudiziali.

In maggiore dettaglio sono stati considerati:

- i valori indicati dall'*Osservatorio Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate: le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea;
- i valori derivanti dall'analisi di siti specializzati: in questo caso i valori di riferimento derivano da un'analisi del mercato condotta attraverso gli operatori del mercato immobiliare, fornendo una segmentazione dei valori in funzione della tipologia di immobili e della loro ubicazione;
- i valori derivanti da una valutazione di dettaglio effettuata attraverso le agenzie/operatori immobiliari dell'area di riferimento: si è quindi proceduto ad un'analisi con gli operatori ubicati in vicinanza dei beni, analizzando domanda ed offerta di immobili di tipologia simile a quella dei beni oggetto della presente stima.

#### 2.6.4 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

In considerazione di quanto esposto in precedenza, tenuto conto della tipologia, delle dimensioni dell'immobile e della sua ubicazione, si ritiene, da informazioni assunte relative a recenti compravendite di immobili di simili caratteristiche e di simile ubicazione, liberi da qualsiasi gravame e limitazione, che il più probabile valore di mercato, considerando anche le attuali condizioni del mercato immobiliare, sia:

---

Uffici e locali accessori in disuso

600,00 – 750,00 €/mq

---

Si precisa che per sole ragioni di sintesi non si riportano le analisi di dettaglio effettuate per la determinazione dei valori precedentemente indicati, basate sulle informazioni ricavate dalle fonti citate al paragrafo 2.6.3.

In considerazione delle attuali condizioni di mercato, si sono considerati i valori minimi del range precedentemente indicato.

Si precisa che i valori delle aree esterne e delle eventuali volumetrie di completamento disponibili, si considerano già ricomprese nei valori precedentemente indicati (anche con riferimento ai due lastrici/aree non visionate perché non accessibili come indicato al paragrafo 2.1.2).

Le superfici commerciali degli immobili sono state calcolate come prescritto dalla bibliografia di riferimento quale ad esempio le linee guida dell’Agenzia del Territorio, considerando la consistenza dei vani principali e accessori diretti, nonché una porzione dei vani accessori.

Si procede quindi alla valutazione di seguito indicata:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:	
Comune di FERRARA – Catasto fabbricati, viale Po: Fg. 102 Mn. 120 sub. 26– P.T-1 cat. A/10 cons. 7,5 vani sup. cat. 178 mq Uffici Fg. 102 Mn. 120 sub. 40– P.1 cat. F/5 Lastrico solare	

UFFICI E LOCALI ACCESSORI - sup commerciali	197,0 mq	600,0 €/mq	€	118.200
---	----------	------------	---	---------

<b>VALORE STIMATO</b>	<b>€</b>	<b>118.200</b>
-----------------------	----------	----------------

#### VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"

A seguito delle valutazioni precedentemente indicate, ricapitolando si conclude quindi che il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, libero da qualsiasi gravame e descritto ai paragrafi precedenti, è pari arrotondato a **118.200,00 €**.

#### VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO"

Al fine di determinare il più probabile valore di liquidazione/realizzo del bene oggetto di stima, si procede ad una riduzione del valore sopra indicato in considerazione di alcuni aspetti di rilievo legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e del suo mercato nonché alla modalità e tempistica di vendita; si fa in particolare riferimento:

- **Alla specifica natura del bene:** quanto più specifico e particolare è il bene, tanto più alto sarà il deprezzamento da considerare e tanto più marcata sarà la probabilità che il ricavato in caso di liquidazione sia più basso del valore di mercato.

Il bene oggetto di stima presenta tratti di particolare specificità (si cita al solo titolo esemplificativo e non esaustivo la tipologia, l’ubicazione e le condizioni dell’immobile) e quindi non presenta un mercato di ampiezza ed omogeneità standard.

---

Le ragioni ed aspetti evidenziati hanno un impatto di elevata entità sul valore precedentemente calcolato, stimabile con una percentuale di riduzione del valore stesso compresa tra 11 e 15%.

- **Alla particolare condizione di chi vende:** quanto più "libero di contrarre" sarà il debitore tanto più basso sarà il coefficiente di deprezzamento da definire e tanto più limitata sarà la probabilità che il ricavato in caso di liquidazione sia più basso del valore di mercato.

Dalle indicazioni ricevute, si prevede una cessione nell'ottica del breve periodo, potendo quindi contare su una limitata tempistica per la ricerca del potenziale acquirente.

Le ragioni ed aspetti evidenziati hanno un impatto di elevata entità sul valore precedentemente calcolato, stimabile con una percentuale di riduzione del valore stesso compresa tra 11 e 15%.

Tutti gli aspetti precedentemente indicati hanno una rilevante incidenza sull'appetibilità dei beni oggetto di stima e quindi sul valore di tali beni, con una percentuale complessiva di riduzione del valore stimabile compresa tra il 22 e 30%.

Con riferimento alle valutazioni precedentemente effettuate, si considera la percentuale massima di abbattimento del valore di mercato (pari quindi al 30%).

A seguito di tutte le considerazioni e valutazioni precedentemente indicate, si conclude che il più probabile valore di liquidazione del bene oggetto di stima è pari arrotondato a **82.700,00 €**.

---

### **3 LE OPERAZIONI PERITALI – LOTTO 9.2 – Albergo in disuso, sito in viale Po', 52 – Ferrara (FE)**

#### **3.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

##### **3.1.1 INTRODUZIONE**

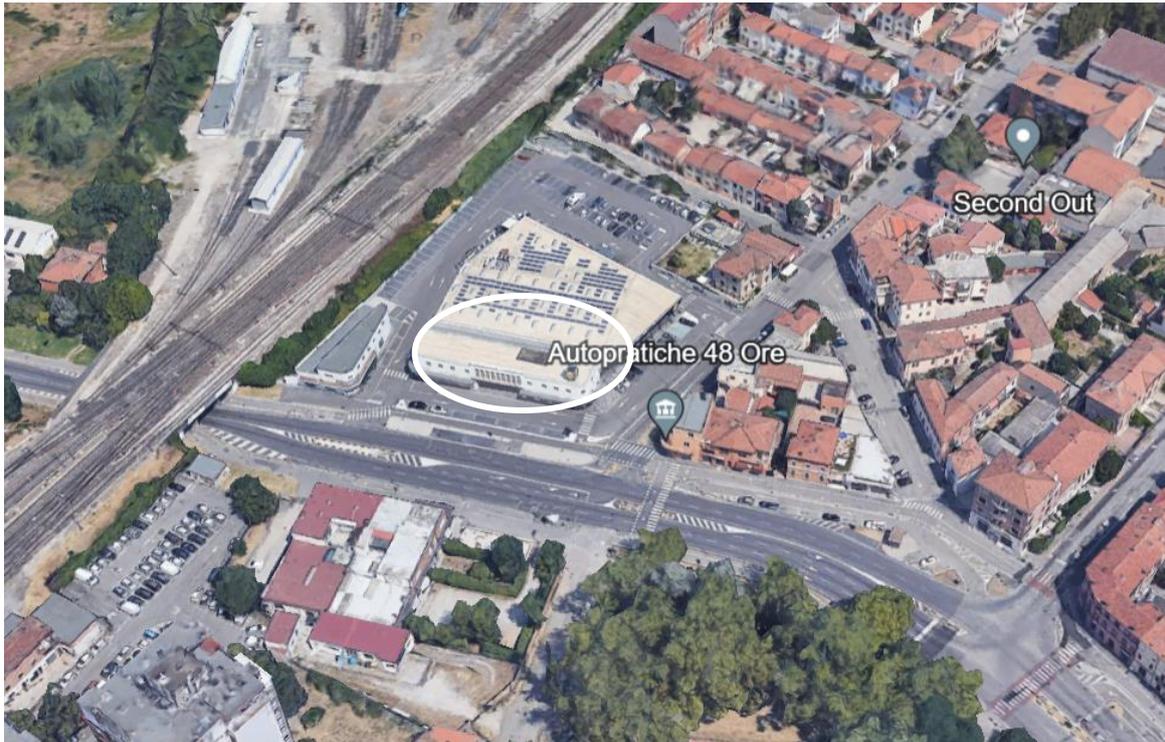
Il bene oggetto di stima è un hotel con annessi locali di ristorazione il tutto oggi in disuso, siti ai piani terra e primo di un fabbricato ubicato in via Po', 52 – Ferrara (FE).

Il complesso è stato realizzato prima degli anni sessanta con successive modifiche e ristrutturazioni, ed attualmente si presenta internamente in scadenti condizioni di manutenzione essendo lo stesso non utilizzato da molti anni. Esternamente invece, essendo stato oggetto di recenti interventi di riqualificazione riguardanti tutto il complesso, si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

L'immobile in cui sono ubicati i beni oggetto di stima è indicato nelle planimetrie seguenti:



ESTRATTO DI MAPPA



FOTOGRAMMETRICO

### 3.1.2 DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

I beni oggetto della presente stima sono identificati c/o l'AGENZIA DELLE ENTRATE – ufficio catasto, come di seguito indicato:

**Comune di FERRARA** – Catasto fabbricati, viale Po':

Fg. 102 Mn. 120 sub. 42 – P.T,1	cat. D/2	Hotel
Fg. 102 Mn. 120 sub. 45 – P.1	cat. D/8	Ristorante e locali accessori
Fg. 102 Mn. 120 sub. 49*– P.1	cat. F/5	Lastrico/area esterna
Fg. 102 Mn. 120 sub. 50*– P.1	cat. F/5	Lastrico/area esterna

*\*si precisa che tali porzioni non risultano accessibili e quindi non sono state visionate*

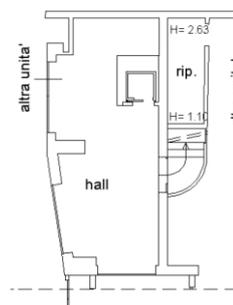
Per un maggior dettaglio si faccia riferimento alle planimetrie catastali ed all'individuazione riportata in ALLEGATO 2.

### 3.1.3 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

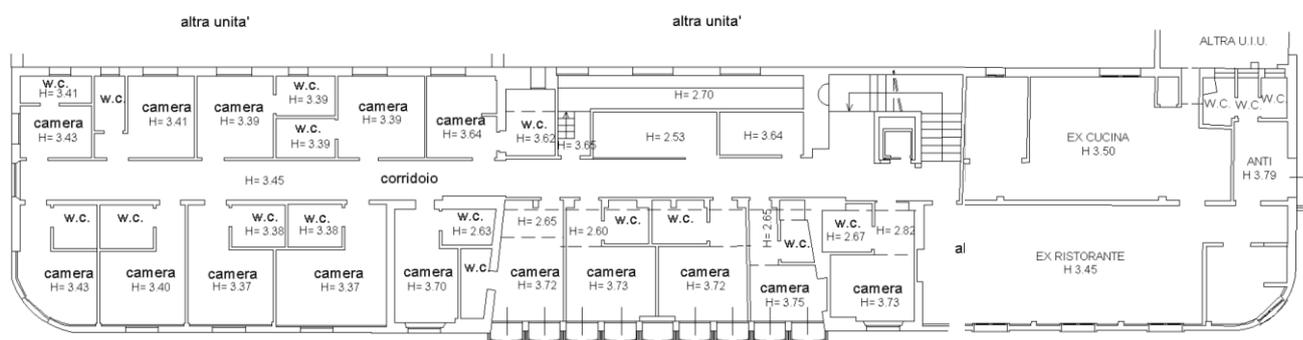
L'accesso al bene oggetto di stima avviene direttamente dall'area esterna pertinenziale al complesso edilizio in cui è ubicato, attraverso una porta di ingresso che conduce ai locali originariamente destinati a reception. Da qui una scala interna conduce al piano primo in cui sono ubicate quelle che erano le stanze con servizi degli ospiti, le sale comuni e l'area destinata alla ristorazione.

Dal punto di vista costruttivo il fabbricato è caratterizzato da fondazioni in muratura/cemento armato, struttura con muratura/cemento armato, solaio in laterocemento e/o muratura.

Per quanto riguarda il layout distributivo, il bene comprende varie stanze con servizi che erano a servizio degli ospiti, oltre ai locali comuni come indicato nella seguente planimetria catastale del bene oggetto di stima:



*Pianta Piano Terra*



*Pianta Piano Primo*

Il bene oggetto di stima attualmente si presenta internamente in scadenti condizioni di manutenzione essendo lo stesso non utilizzato da molti anni. Esternamente invece, essendo stato oggetto di recenti interventi di riqualificazione riguardanti tutto il complesso, si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

In generale è caratterizzato da pareti in muratura, intonacate e dipinte con pittura lavabile.

Le pavimentazioni sono in ceramica e moquette di qualità e tipologia tipica dell'epoca di realizzazione.

Gli infissi esterni sono stati recentemente sostituiti, ma l'installazione non è completata.

Si precisa essere presenti infiltrazioni in varie porzioni ed in generale uno stato di abbandono con sporcizia ed ammaloramenti.

Gli impianti elettrico ed idro-termo-sanitario sono tipici per l'epoca di realizzazione e richiedono una totale rifacimento.

Non si sono potute visionare le certificazioni degli impianti.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile si precisa che non è stato possibile visionare alcun attestato di prestazione energetica. Considerate quindi la consistenza e l'esposizione dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica di alta entità e che appartenga quindi ad una delle classi più scadenti sotto il profilo del risparmio energetico.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alle fotografie riportate in ALLEGATO 3.

---

La superficie commerciale complessiva (valutata come indicato al paragrafo 3.6.4), comprensiva dei locali accessori, è pari a 497,00 mq.

#### 3.1.4 NOTE AGGIUNTIVE

In considerazione della vetustà nonché della tipologia di attività esercitate negli immobili precedentemente descritti, non sono state nella presente perizia considerate problematiche e costi legati alla eventuale presenza di inquinamenti e/o inquinanti dei terreni e/o presenza di materiali inquinanti su ogni altra porzione del fabbricato (si citano al solo titolo esemplificativo e non esaustivo, gli isolanti, le murature, le coperture ecc.), e quindi della necessità di procedere ad una bonifica degli stessi.

Tali aspetti risultano infatti ad oggi difficilmente quantificabili senza specifiche analisi di tipo ambientale/chimico finalizzate ad esempio alla valutazione dell'eventuale contaminazione del sottosuolo, delle acque di falda e/o della presenza di materiali contenenti amianto. Tali indagini e sondaggi non si sono quindi eseguite in considerazione della tipologia/modalità richieste per la redazione della presente perizia.

### **3.2 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA**

#### 3.2.1 TITOLI AUTORIZZATIVI

Innanzitutto, al solo titolo esemplificativo ed informativo, si premette che l'immobile è stato costruito alla fine degli anni '30 come complesso ex motel Nord Ovest, composto da un albergo, una pompa di benzina, un elettrauto, una moto officina, uffici, negozi, bar, ristorante e dalla grande concessionaria d'auto 'Milleruote'.

Nel 1944, l'edificio è stato parzialmente bombardato e quindi successivamente ricostruito, probabilmente nel 1951. Nell'impianto generale, la nuova costruzione rispettava il sedime preesistente, ma si presentava con facciate, soprattutto nel corpo centrale diversa da quella del progetto originario.

Successivamente, il complesso dell'ex motel, necessitando di un ampliamento per la parte ricettiva, in corrispondenza del corpo principale è stato sopraelevato di un piano nel 1963 e, dagli anni sessanta agli anni ottanta, in corrispondenza dell'ala ovest parallela alla ferrovia, ha avuto una serie di trasformazioni con la sopraelevazione di un piano ed una estensione dello stesso fabbricato.

Più recentemente, dal 2018 il complesso è stato oggetto di un generale intervento di riqualificazione portandolo allo stato attuale (l'intervento ha interessato anche la parte di facciate del bene oggetto di stima).

Come indicato in premessa, in base alla documentazione fornita dal committente e derivante da accesso atti, si evidenziano i seguenti titoli autorizzativi:

- SCIA P.G. 22952/2018, PR 562/18 del 22.05.2018 per "*ristrutturazione complesso nord-ovest sito in Ferrara - Viale Po*";
- Autorizzazione RFI prot. P/2018/0001299 del 15 marzo 2018;
- Licenza Edilizia prot. 45057 del 06.05.1974 per ristrutturazione fabbricato n viale Po';

- 
- Richiesta proroga della Concessione Edilizia prot. 15088 de 13.07.1983;
  - Concessione Edilizia prot. 15088 del 12.08.1980 per ampliamento e sanatoria di fabbricato adibito a Motel in viale po';
  - Premesso di costruire n°29366/15590 del 04.01.1974 riguardante la porzione oggetto di stima;
  - Dichiarazione di abitabilità del 12.08.63 per sopraelevazione;
  - Licenza di Costruzione n°25962/13632 del 26.10.1960 per sopraelevazione immobile "autostazione ovest".

In merito alla documentazione reperita per l'accesso atti c/o gli uffici preposti del Comune di Ferrara, si precisa quanto segue:

- Malgrado l'approfondita attività di ricerca, si evidenzia che per i beni oggetto di stima non è stato possibile estrarre in maniera completa ed esaustiva le pratiche edilizie volte a definirne la situazione di regolarità edilizio-urbanistica, a causa della vetustà dei beni stessi e della presenza di sovrapposte pratiche edilizie, molte delle quali peraltro non complete. In tali circostanze l'ufficio tecnico comunale ha evidenziato delle potenziali carenze delle documentazioni da loro reperite, a causa proprio di quanto indicato;
- A seguito della visione della documentazione rilasciata dai vari uffici del comune di Ferrara preposti alla ricerca e rilascio della documentazione autorizzativa inerente i beni oggetto di stima, si precisa che non risulta individuata con esattezza la destinazione d'uso della porzione di immobile oggetto di stima;
- Si precisa che nel progetto del 2018, viene individuato un secondo piano relativo alla porzione hotel e ristorante, ad oggi non presente.

Tali incertezze autorizzative sono comunque state implicitamente considerate nella stima dei valori per unità di superficie definiti al seguente paragrafo 3.6.4.

### 3.2.2 ABUSI EDILIZI

Da quanto verificato, ed in base alla sola documentazione disponibile indicata al paragrafo precedente, non si sono rilevati abusi edilizi di rilievo (per maggiori dettagli si veda comunque quanto indicato al paragrafo precedente).

Si evidenzia comunque la presenza di differenze di layout interno e finestrate.

Si precisa comunque, come già evidenziato nel paragrafo precedente, che per i beni oggetto di stima non è stato possibile estrarre in maniera completa le pratiche edilizie volte a definirne la situazione di regolarità edilizio-urbanistica, a causa della vetustà dei beni stessi e della presenza di sovrapposte pratiche edilizie, molte non concluse e/o portate a termine con esito positivo. In tali circostanze quanto indicato dovrà essere verificato con i tecnici comunali in sede di presentazione di nuova pratica edilizia, attività che esula dalla presente perizia.

Tali incertezze autorizzative sono comunque state implicitamente considerate nella stima dei valori per unità di superficie definiti al seguente paragrafo 3.6.4.

---

### 3.2.3 CONGRUITA' CATASTALE

Da quanto rilevato e dalla presa visione delle mappe e planimetrie catastali, si evince una sostanziale conformità tra la rappresentazione grafica delle medesime e lo stato dei luoghi, ad esclusione di quanto eventualmente indicato al paragrafo precedente come abuso edilizio e/o ad esclusione di quanto rilevabile esclusivamente a mezzo di rilievo strumentale in sito.

### **3.3 VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili risultano liberi e non occupati al momento del sopralluogo.

### **3.4 VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Alla luce di quanto indicato in premessa, non si è proceduto alla verifica delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, considerando quindi gli immobili nella presente stima liberi da qualsiasi vincolo e limitazione.

### **3.5 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'**

Alla luce di quanto indicato in premessa, non si è proceduto alla verifica della proprietà/provenienza, considerando quindi gli immobili nella presente stima in piena proprietà.

### **3.6 STIMA IMMOBILI**

#### 3.6.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

La metodologia estimativa rappresenta l'insieme delle tecniche e degli strumenti attraverso cui si formula il giudizio di stima.

Si premette che le seguenti valutazioni sono state condotte in assenza di ipoteche e/o limitazioni.

In generale, le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene sono sostanzialmente due tipi:

- **metodologia diretta:** è basata sulla comparazione, ed è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni similari al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni similari al bene da stimare risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima. Il procedimento consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato.  
Per poter adottare questo procedimento, è quindi condizione assoluta la sussistenza dei seguenti presupposti, propri dalla stima sintetica comparativa:

- 
- che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare (l'analogia è accertata attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili);
  - che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti, vale a dire siano riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili erano gli stessi di quelli attuali;
  - che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona o in zone equiparabili;
  - che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzate da particolari condizioni;
  - che i parametri tecnici (superficie o volume) siano uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la comparazione o comunque siano in qualche modo valutabili e quantificabili le differenze.
- **metodologie indirette:** sono attuate attraverso procedimenti analitici e si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, individuando uno degli altri valori (di seguito indicati) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato. Esistono differenti metodologie e tipologie di valori:
    - Capitalizzazione del reddito: la stima analitica può trovare pratica e razionale applicazione allorquando è possibile determinare con sufficiente approssimazione il canone annuo netto di affitto dell'immobile. Quindi è indispensabile:
      - determinare il canone annuo netto da capitalizzare;
      - scegliere il saggio di capitalizzazione;
      - capitalizzare il canone annuo netto;
      - effettuare eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale.

Circa il canone annuo netto da capitalizzare (reddito netto), si rileva che lo stesso può essere determinato, però, solamente per via sintetica, detraendo dal canone annuo lordo (reddito lordo) le spese di spettanza della proprietà (quote di reintegrazione e di manutenzione, quota di assicurazione, spese di amministrazione, spese per servizi, quota di affitto e mancato pagamento del canone, spese per imposte, sovrime e contributi vari, interessi sulle precedenti spese).

È condizione essenziale, quindi, che nella zona il mercato degli affitti relativi ad immobili analoghi a quello da stimare sia abbastanza attivo, al fine di poter accertare per via comparativa, assumendo come parametro tecnico la superficie od il volume, il giusto canone dell'immobile da stimare, sia esso affittato o meno al momento della stima. È possibile stimare, per via analitica, anche un immobile non condotto in affitto, a patto che il suo presunto canone possa essere determinato per comparazione.

- 
- Valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato dal mercato; il valore ricercato sarà quindi definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione.

Si adotta questo criterio quando il fabbricato è suscettibile di trasformazione e la suscettività è evidente ed apprezzata dal mercato.

Il valore di trasformazione non è altro che la differenza tra il probabile valore di mercato del fabbricato trasformato ed il costo della trasformazione.

- Valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità: in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato.

Il valore di surrogazione è quello che viene attribuito all'immobile urbano che si stima pari al prezzo di mercato di un altro immobile che può surrogare o sostituire quello da valutare ritenuto di pari utilità. Da tale criterio discende anche il procedimento estimativo detto "a costo deprezzato" di un fabbricato e cioè il valore di costo di riproduzione diminuito del costo necessario per rendere tale immobile, spesso vetusto ed obsoleto, analogo a quello di cui si ipotizza la ricostruzione.

- Valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza fra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

Questo criterio è perseguibile nel caso della valutazione di una parte di immobile urbano o di un immobile urbano appartenente ad un complesso di beni, con i quali, però, sussistono evidenti ed apprezzati rapporti di complementarietà.

Si ottiene per differenza tra il più probabile valore di mercato dell'intero immobile o del complesso di beni e quello che avrebbe la parte residua, considerata stralciata e separatamente vendibile.

- Costo di produzione: la determinazione del costo di produzione può adottarsi per qualsiasi tipo di fabbricato, qualunque sia la sua destinazione.

Fondamentalmente l'applicazione di questo criterio ricorre per quegli immobili urbani che non hanno un mercato proprio, in considerazione della loro specifica destinazione e quando non si ritiene opportuno adottare il criterio del valore di trasformazione, ovvero per i fabbricati distrutti parzialmente o totalmente a seguito di un sinistro e per i quali è richiesta la determinazione del danno subito.

---

L'utilizzo dell'una o dell'altra tipologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

### 3.6.2 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

A seguito delle considerazioni sviluppate nel paragrafo precedente, per la determinazione del valore dell'immobile oggetto di stima si procederà all'utilizzo del procedimento diretto comparativo, considerando il bene indipendente ed autonomo.

La valutazione è stata condotta in assenza di ipoteche o simili.

I beni sono stati stimati tramite procedimento analitico basato sulle reali caratteristiche dei beni e sul valore di mercato di beni analoghi nell'area.

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni precedentemente descritti è quello comparativo, che si esplica nel rapportare il valore dei beni con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

### 3.6.3 FONTI DI INFORMAZIONE

I valori medi di mercato di beni analoghi sono stati rilevati da operatori del settore siti nel comune di ubicazione dei beni oggetto di stima e dall'analisi delle recenti compravendite di beni similari, unitamente ai valori medi di aggiudicazione di beni equiparabili per tipologia e/o ubicazione e caratteristiche intrinseche, derivanti da aste giudiziali.

In maggiore dettaglio sono stati considerati:

- i valori indicati dall'*Osservatorio Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate: le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea;
- i valori derivanti dall'analisi di siti specializzati: in questo caso i valori di riferimento derivano da un'analisi del mercato condotta attraverso gli operatori del mercato immobiliare, fornendo una segmentazione dei valori in funzione della tipologia di immobili e della loro ubicazione;
- i valori derivanti da una valutazione di dettaglio effettuata attraverso le agenzie/operatori immobiliari dell'area di riferimento: si è quindi proceduto ad un'analisi con gli operatori ubicati in vicinanza dei beni, analizzando domanda ed offerta di immobili di tipologia simile a quella dei beni oggetto della presente stima.

### 3.6.4 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

In considerazione di quanto esposto in precedenza, tenuto conto della tipologia, delle dimensioni dell'immobile e della sua ubicazione, si ritiene, da informazioni assunte relative a recenti compravendite di immobili di simili caratteristiche e di simile ubicazione, liberi da

qualsiasi gravame e limitazione, che il più probabile valore di mercato, considerando anche le attuali condizioni del mercato immobiliare, sia:

---

<i>Hotel e locali accessori</i>	<i>550,00 – 650,00 €/mq</i>
---------------------------------	-----------------------------

---

Si precisa che per sole ragioni di sintesi non si riportano le analisi di dettaglio effettuate per la determinazione dei valori precedentemente indicati, basate sulle informazioni ricavate dalle fonti citate al paragrafo 3.6.3.

In considerazione delle attuali condizioni di mercato, si sono considerati i valori minimi del range precedentemente indicato.

Si precisa che i valori delle aree esterne e delle eventuali volumetrie di completamento disponibili, si considerano già ricomprese nei valori precedentemente indicati.

Le superfici commerciali degli immobili sono state calcolate come prescritto dalla bibliografia di riferimento quale ad esempio le linee guida dell’Agenzia del Territorio, considerando la consistenza dei vani principali e accessori diretti, nonché una porzione dei vani accessori.

Si procede quindi alla valutazione di seguito indicata:

<b>DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:</b>	
Comune di FERRARA – Catasto fabbricati, viale Po':	
Fg. 102 Mn. 120 sub. 42 – P.T,1 cat. D/2 Hotel	
Fg. 102 Mn. 120 sub. 45 – P.1 cat. D/8 Ristorante e locali accessori	
Fg. 102 Mn. 120 sub. 49*– P.1 cat. F/5 Lastrico/area esterna	
Fg. 102 Mn. 120 sub. 50*– P.1 cat. F/5 Lastrico/area esterna	

HOTEL E LOCALI ACCESSORI - sup commerciali	497,0 mq	550,0 €/mq	€	273.350
--	----------	------------	---	---------

<b>VALORE STIMATO</b>	<b>€</b>	<b>273.350</b>
-----------------------	----------	----------------

#### VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"

A seguito delle valutazioni precedentemente indicate, ricapitolando si conclude quindi che il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, libero da qualsiasi gravame e descritto ai paragrafi precedenti, è pari arrotondato a **273.350,00 €**.

#### VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO"

Al fine di determinare il più probabile valore di liquidazione/realizzo del bene oggetto di stima, si procede ad una riduzione del valore sopra indicato in considerazione di alcuni aspetti di rilievo legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e del suo mercato nonché alla modalità e tempistica di vendita; si fa in particolare riferimento:

- **Alla specifica natura del bene:** quanto più specifico e particolare è il bene, tanto più alto sarà il deprezzamento da considerare e tanto più marcata sarà la probabilità che il ricavato in caso di liquidazione sia più basso del valore di mercato.

---

Il bene oggetto di stima presenta tratti di particolare specificità (si cita al solo titolo esemplificativo e non esaustivo la tipologia, l'ubicazione e le condizioni dell'immobile) e quindi non presenta un mercato di ampiezza ed omogeneità standard.

Le ragioni ed aspetti evidenziati hanno un impatto di elevata entità sul valore precedentemente calcolato, stimabile con una percentuale di riduzione del valore stesso compresa tra 11 e 15%.

- **Alla particolare condizione di chi vende:** quanto più "libero di contrarre" sarà il debitore tanto più basso sarà il coefficiente di deprezzamento da definire e tanto più limitata sarà la probabilità che il ricavato in caso di liquidazione sia più basso del valore di mercato.

Dalle indicazioni ricevute, si prevede una cessione nell'ottica del breve periodo, potendo quindi contare su una limitata tempistica per la ricerca del potenziale acquirente.

Le ragioni ed aspetti evidenziati hanno un impatto di elevata entità sul valore precedentemente calcolato, stimabile con una percentuale di riduzione del valore stesso compresa tra 11 e 15%.

Tutti gli aspetti precedentemente indicati hanno una rilevante incidenza sull'appetibilità dei beni oggetto di stima e quindi sul valore di tali beni, con una percentuale complessiva di riduzione del valore stimabile compresa tra il 22 e 30%.

Con riferimento alle valutazioni precedentemente effettuate, si considera la percentuale massima di abbattimento del valore di mercato (pari quindi al 30%).

A seguito di tutte le considerazioni e valutazioni precedentemente indicate, si conclude che il più probabile valore di liquidazione del bene oggetto di stima è pari arrotondato a **191.300,00 €**.

#### 4 **RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA**

In base a quanto descritto e valutato ai paragrafi precedenti, nel seguito si indica il riepilogo dei valori stimati per gli immobili:



<u>LOTTO</u>	<u>DESCRIZIONE</u>	<u>VALORE DI MERCATO</u>	<u>VALORE DI LIQUIDAZIONE</u>
<b><u>LOTTO 9.1</u></b>	Uffici in disuso, siti in viale Po', 78 – Ferrara (FE)	€ 118.200	€ 82.700
<b><u>LOTTO 9.2</u></b>	Albergo in disuso, sito in viale Po', 52 – Ferrara (FE)	€ 273.350	€ 191.300
<b><u>TOTALE</u></b>		€ 391.550	€ 274.000