

# Tribunale di Ferrara

## PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO

SOC. [REDACTED]

N° Gen. Rep. 06/2016

Giudice Delegato: **Dott.ssa Anna GHEDINI**

Commissario Giudiziale: **Avv. Michele MANFRINI**

**LOTTO 4A**  
**CORSO PORTA PO [REDACTED]**



**Esperto alla stima:**

**Codice fiscale:**

**Partita IVA:**

**Studio in:**

**Telefono:**

**Fax:**

**Email:**

**Pec:**

geometra Enzo Poli Cappelli

PLCNZE74D06D548L

0135 1000 383

Via Mascheraio, 40 - 44121 Ferrara

333 5253386

0532 209713

enzopoli1@hotmail.it

enzo.policappelli@geopec.it

**Procedura di Concordato Preventivo Soc. DOLCI PASSIONI S.r.l. - LOTTO 04 A -  
BENI IMMOBILI di proprietà dei Sig.ri [REDACTED]**

**RELAZIONE DI DESCRIZIONE E STIMA**

**LOTTO 4A)**

**Negozi e retrostante laboratorio al piano terra, in piena proprietà, ubicati in Ferrara, Corso Porta Po, [REDACTED]**

**1- PREMessa, NOMINA DEL CONSULENTE E LIMITI DELLA PERIZIA**

Visto il decreto del Tribunale di Ferrara del 19.10.2016 di ammissione a procedura di Concordato Preventivo della soc. [REDACTED], con sede in Ferrara, via Ca' Milzona, 21, di cui a RG 06/2016, il G.D. con successivo provvedimento del 02.11.2016 autorizzava l'Avv. Michele MANFRINI, già Commissario Giudiziale a nominare l'ausiliario per la stima del compendio immobiliare di cui alla proposta di concordato.

Pertanto di conseguenza, lo stesso Commissario, provvedeva a nominare il sottoscritto Geom. Enzo POLI CAPPELLI, Libero Professionista, con studio in Ferrara, via Mascheraio, 40, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Ferrara al n° 1806, quale ausiliario tecnico; incaricandolo di redigere un elaborato peritale nel quale, esprimere, per ciascun immobile, le proprie valutazioni in ordine al loro più probabile prezzo di realizzo, prendendo altresì visione delle relazioni peritali a firma del Geom. Michele CERVELLATI allegata alla proposta di concordato come "doc. 9".

Pertanto stante quanto rappresentato nel lavoro del Geom. Michele CERVELLATI, ritenendolo oggettivamente completo, ben argomentato e dettagliato, per il quale si condividono altresì numerosi comuni parametri e valutazioni economiche, si riporterà buona parte della due diligence prodotta in detto elaborato, da considerarsi parte integrante del presente rapporto, soprattutto in relazione alle verifiche di conformità urbanistica, provenienza e continuità delle trascrizioni.

Le valutazioni hanno tenuto debitamente conto degli oneri e onorari necessari alla regolarizzazione catastale e urbanistica degli immobili ed al reperimento della documentazione eventualmente mancante, ovvero certificati di conformità impianti, di agibilità/abitabilità, nonché degli Attestati di Prestazione Energetica, ecc..

Non si escludono altre difformità non evidenziate o non evidenziabili dalle operazioni peritali svolte e dallo studio del carteggio raccolto. Ogni intervento dovrà essere discusso con gli enti preposti alle autorizzazioni al fine di verificare quanto sanabile e quanto passibile di rimozione e messa in pristino dei luoghi, il tutto a totale cura e spese dell'aggiudicatario.

Non è possibile scartare l'ipotesi della presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dall'esame della documentazione in atti.

Inoltre non si è a conoscenza di eventuali contenziosi in essere relativamente ai beni stimati, pertanto anche tale possibilità non è da escludere scontatamente.

Nel valore di stima sarà pertanto ricompresa incidenza sulla mancanza di tutte le suddette garanzie, che resteranno a totale carico dell'aggiudicatario, nulla escluso.

## **2- IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Gli immobili oggetto di stima sono siti in Ferrara, Corso Porta Po, [REDACTED] angolo via Bagaro e così distinti al Catasto Fabbricati del **Comune di Ferrara (D548)**,

### **- Negozio al piano terra,**

**Foglio 376, mapp. 87, sub. 2**, cat. C/1, cl. 15, cons. 40 mq, sup.cat.tot. 42 mq, r.c. €. 1.163,06.

Scheda planimetrica di prot. FE0100719 del 15.11.2006

Confini: Nord con parti comuni di cui a sub 12, a Est con via Bagaro, a Sud con Corso Porta Po e a Ovest con sub 3;

### **- Laboratorio al piano terra,**

**Foglio 376, mapp. 87, sub. 3**, cat. D/1, r.c. €. 680,00.

Scheda planimetrica di prot. FE0091635 del 20.10.2006

Confini: Nord con parti comuni di cui a sub 13, sub 15, a Est con parti comuni di cui ai sub: 11,12 e sub 2 e 14, a Sud con Corso Porta Po e a Ovest con mapp. 85;

### **Intestazione catastale in atti:**

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

- Sig. [REDACTED], nato a Copparo il 16/06/1962, (c.f. [REDACTED]) per la quota di 1/1 della nuda proprietà;
- Sig. [REDACTED], nato a Ferrara il 10/03/1935, (c.f. [REDACTED]) per la quota di 1/1 dell'usufrutto proprietà.

Agli immobili di cui sopra compete la proporzionale quota di comproprietà ai sensi degli art. 1117 e ss. del C.C., di ogni parte comune pertinenziale dell'edificio, in particolare dell' ingresso e del vano scala comune di cui al mapp. 87 sub. 12, della terrazza al piano primo e vano scala al piano terra di cui al mapp. 87 sub. 13, della tettoia di cui al mapp. 263 sub. 16, dell' area cortiliva circostante di cui al mapp. 87 sub. 11, il tutto come meglio specificato nel rogito di provenienza allegato e nei successivi atti catastali.

### **Giudizio di conformità catastale:**

Dal confronto delle planimetrie in atti con lo stato dei luoghi non si evidenziano differenze particolari e/o sostanziali e vi è sufficiente corrispondenza grafica. Le rendite risultano definitive.

## **3- DESCRIZIONE**

### **Luogo/Quartiere, Immobile:**

Trattasi di negozio e retrostante laboratorio al piano terra, il tutto sito in Ferrara, Corso Porta Po, [REDACTED]

Il fabbricato nel suo complesso ha la struttura portante in muratura di laterizio con solai mediani in latero-cemento e di copertura in struttura lignea con copertura in tegole di laterizio.

Esternamente il fabbricato ha le pareti intonacate e tinteggiate. Le lattonerie sono in rame.

Al negozio con laboratorio al piano terra si accede da Corso Porta Po e da via Bagaro, attraverso vetrine in telaio di legno e vetro con serrande di sicurezza sul lato esterno. L'accesso al negozio lo si ha inoltre da ingresso comune al c.n. 3 della via Bagaro mentre l'accesso al laboratorio lo si ha anche oltre che dalla corte comune, dal sub. 11.

L'accesso carrabile alla corte comune retrostante lo si ha sempre dalla via Bagaro, c.n. 5, attraverso cancello automatizzato in legno a due ante.

Compete la proporzionale quota delle parti comuni composte da ingresso con accesso dalla via Bagaro, vano scala al piano terra e piano primo, oltre a corte comune, tettoia e vano scala esterno che conduce alle terrazze comuni al piano primo.

L'ingresso comune al piano terra ha le pareti ed i soffitti in parte intonacati e tinteggiati ed in parte in muratura a faccia a vista. Il pavimento è in ceramica. La scala che conduce al piano primo ha i gradini in marmaglia con corrimano in legno.

La corte comune è pavimentata in lastre di ghiaia lavata ed è recintata da recinzione in muratura di laterizio sul lato prospiciente la pubblica via. Il cancello carrabile di accesso alla corte è a due ante ed è motorizzato. La tettoia comune al piano terra ha la struttura in parte in c.a. ed in parte in muratura di laterizio con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati e pavimento in ceramica.

La scala esterna che conduce al piano primo ha i gradini in mattonelle di laterizio con corrimano in ferro.

Le terrazze comuni al piano primo hanno il pavimento in lastre di ghiaia lavata con balaustra in ferro battuto. Dalla terrazza più piccola si accede inoltre all'appartamento al piano primo.

#### **Descrizione u.i.u.: Negozio con laboratorio al piano terra:**

Il negozio al piano terra è composto da unico vano con zona laboratorio composta da num. due vani laboratorio, disimpegno, c.t., zona forno, disimpegno e bagno.

Nel negozio internamente il pavimento è in marmo con contropareti di arredo in legno e controsoffitto in parte in legno ed in parte in cartongesso.

Nella zona laboratorio le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati con rivestimento in ceramica. Nel vano laboratorio più contenuto parte delle pareti è in muratura a vista. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica.

Le porte interne sono in parte in telaio di alluminio e vetro ed in parte in legno tamburato. Gli infissi alle finestre sono in telaio di alluminio e vetro ed in parte in telaio di legno e vetro.

Il riscaldamento è autonomo.

Gli impianti elettrici ed idrici sono in parte a vista ed in parte sottotraccia.

Il bagno è dotato di tutti gli accessori sanitari (lavabo, bidet, wc, doccia o vasca).

Gli impianti sopra citati non sono di recente realizzazione, con conformità e relativo rilascio della certificazione a carico dell'eventuale aggiudicatario.

#### **Stato di uso e conservazione del bene.**

Il bene nel complesso è in normali condizioni di conservazione ed in discreto grado di manutenzione. Tutto è al momento funzionante anche se un po' vetusto, soprattutto la parte del laboratorio/forno in funzione della attività di panificazione; i locali commerciali per la rivendita di alimentari, destinati al pubblico, sono ancora attuali e in tipico stile.

#### **Possesso:**

L'immobile è occupato dal sig. [REDACTED] che ha in esercizio l'attività di panificazione e di rivendita di generi alimentari pertanto verrà valutato come libero.

#### 4- VINCOLI

##### Vincoli in capo agli immobili:

Non rilevati/conosciuti al momento della perizia.

#### 5- GRAVAMI IPOTECARI – TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

In considerazione delle pregresse indagini svolte, dal Geom. Michele CERVELLATI per il proprio elaborato, presso l' Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ferrara fino al data del 05 agosto 2016, si ritiene, di ratificare, anche per economia di causa, quanto in essa riportato, per gli immobili oggetto di valutazione, solamente aggiornando l'ispezione ai repertori di tutto il **21 novembre 2016:**

##### Trascrizioni:

- **Atto per destinazione per fini meritevoli di tutela ex art. 2645 ter C.C.** derivante da atto Notaio Giuseppe Bignozzi in data 17/05/2016 ai nn. rep. 22049 racc. 14275, trascritto a Ferrara in data 18/05/2016 ai nn. reg. **part. 5485** reg. **gen. 8168**, per la quota di 1/1 della nuda proprietà a carico di [REDACTED] e per la quota di 1/1 dell'usufrutto a carico di [REDACTED]. Detto gravame colpisce gli immobili di cui al foglio 376, mapp. 87, subb.ni 2, 3, 11, 12, 13, 16 oltre ad immobili afferenti ad altri lotti in stima.
- **Atto unilaterale d'obbligo** derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata Notaio Mestieri Mauro in data 29/02/1996 ai nn. rep. 12611, trascritto a Ferrara in data 21/03/1996 ai nn. reg. **part. 3583** reg. **gen. 4457**, per la quota di 1/1 della piena proprietà a carico di Trombini Davide. Detto gravame colpisce gli immobili di cui al foglio 376, mapp. 87, sub. 14 (già sub 10) oltre ad immobili afferenti ad altri lotti in stima.

##### Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED] con sede in Montebelluna (TV), contro Trombini Davide per la quota di 1/1 della nuda proprietà e [REDACTED] per la quota di 1/1 dell'usufrutto, importo ipoteca €. 320.000,00, importo capitale €. 160.000,00, derivante da atto Notaio Cristofori Francesco in data 11/03/2015 ai nn. rep. 74471 racc. 20813, iscritta a Ferrara in data 13/03/2015 ai nn. reg. **part. 431** reg. **gen. 3532**. La sopra citata ipoteca colpisce gli immobili di cui al foglio 376, mapp. 87, subb.ni 2 e 3.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da atto giudiziario del Tribunale di Ferrara del 28.10.2016 ai nn. rep. 1803/2016 a favore di [REDACTED] con sede in Cento (FE), contro [REDACTED] per la quota di 1/1 della nuda proprietà e [REDACTED] per 1/1 di usufrutto, importo ipoteca €. 180.000,00, importo capitale €. 150.000,00, iscritta a Ferrara in data 03/11/2016 ai nn. reg. **part. 2817** reg. **gen. 18557**. La sopra citata ipoteca colpisce gli immobili di cui al foglio 376: mapp. 87, sub. 2 e 3 oltre ad altri immobili afferenti altri lotti in stima ed altri soggetti coinvolti.
- **Debito residuo:**  
Con nota del 23 novembre 2016 la "[REDACTED]", certifica che il debito residuo della suddetta ipoteca ammonta a **€. 150.599,51. (riferito anche stesso debito residuo del lotto 4B)**

#### 6- PROVENIENZA DEI BENI IN STIMA

Secondo anche quanto indagato dal Geom. Michele CERVELLATI, a cui si fa principale riferimento, poiché effettivamente riscontrato negli atti storici allegati al proprio elaborato e tale per cui tuttavia ci si

riserva di apporre eventuale integrazione in seguito ad ultimazione di indagini del sottoscritto, qualora si riscontrassero adeguamenti da apporre; gli immobili in stima sono pervenuti alla attuale proprietà in forza di:

- [redacted] per 1/1 di proprietà **dal 09.08.1973 al 23.05.1999** in forza di atto di **compravendita** del Notaio Giovanni Bandiera del 09.08.1973, rep. 3656 racc. 498, trascritto a Ferrara il 10.08.1973 al reg. part. 7957 contro [redacted]
- [redacted] **dal 23.05.1999 al 20.04.2000** in forza di **Successione** in morte di [redacted] del 23/05/1999, Denuncia di Successione registrata a Ferrara il 10/04/2000 al n. 78 vol 1108, trascritta a Ferrara il 29/03/2007 al reg. part. 5015.
- [redacted] per 1/1 di nuda proprietà e [redacted] per 1/1 di usufrutto **dal 20.04.2000 a oggi** in forza di **Successione** in morte di Cavallini Anna del 20/04/2000, Denuncia di Successione registrata a Ferrara il 19/10/2000 al num. 78 Vol. 1122, trascritta a Ferrara il 01/06/2002 al reg. part. 6669 ed accettazione di eredità con Atto del Notaio Francesco Cristofori del 11/03/2015, rep. 74471 rac. 20813, trascritto il 13/03/2015 al reg. part. 2469 e pubblicazione di **Testamento** Atto Notaio Mestieri Mauro del 22/05/2000, rep. 20678, trascritto a Ferrara il 08/06/2000 al reg. part. 6565.

#### 7- CONDOMINIO

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

#### 8- DETERMINAZIONE CONSISTENZA METRICA

Dal sopralluogo effettuato in data 17 novembre u.s. si è provveduto a verificare la consistenza metrica mediante rilievo degli ambienti costituenti le unità immobiliari de quo, che confrontate con quelle allegate all'elaborato del Geom. Michele CERVELLATI sono parse esattamente corrispondenti.

Inoltre per la determinazione della consistenza metrica commerciale ci si è adeguati alle disposizioni e dettami del D.P.R. 138 del 23.03.1998 dell'Agenzia delle Entrate in ambito della relativa destinazione d'uso e categoria catastale; pertanto si riportano in seguito le superfici computate al lordo delle murature:

##### **Beni Comuni non censibili:**

Ingresso / androne p.t. comune a tutti i sub del m. 87 = mq. 24,00 (sub 12)

Area cortiliva comune a tutti i sub del m. 87 = mq. 37,00 (sub 11)

Tettoia p.t. comune a tutti i sub del m. 87 = mq. 40,00 (sub 16)

Vano scala p.t. comune a tutti i sub del m. 87 = mq. 7,00 (sub 13)

Terrazza p. 1 comune a tutti i sub del m. 87 = mq. 86,50 (sub 13)

##### **(sub 2)**

Negozi p.t. = mq. 43,00 x 1,00 = 43,00 mq.;

Incidenza millesimale Ingr./androne (sub 12) = mq. 1,71 x 0,25 = 0,43 mq.;

Incidenza millesimale corte comune (sub 11) = mq. 2,63 x 0,10 = 2,63 mq.;

Incidenza millesimale Tettoia p.t. comune (sub 16) = mq. 2,85 x 0,25 = 0,71 mq.;

Incidenza millesimale Vano scala pt comune (sub 13) = mq. 0,50 x 0,25 = 0,13 mq.;

Incidenza millesimale Terrazza p. 1 comune (sub 13) = mq. 6,15 x 0,30 = 1,85 mq.;

**→ tot. mqc. 48,75**

**(sub 3)**

Laboratorio p.t.	= mq. 106,50 x 1,00 = 106,50 mqc.;
Incidenza millesimale Ingr./androne (sub 12)	= mq. 4,23 x 0,25 = 1,06 mqc.;
Incidenza millesimale corte comune (sub 11)	= mq. 6,32 x 0,10 = 6,32 mqc.;
Incidenza millesimale Tettoia p.t. comune (sub 16)	= mq. 7,05 x 0,25 = 1,76 mqc.;
Incidenza millesimale Vano scala pt comune (sub 13)	= mq. 1,23 x 0,25 = 0,31 mqc.;
Incidenza millesimale Terrazza p. 1 comune (sub 13)	= mq. 15,24 x 0,30 = 4,57 mqc.;

**→ tot. mqc. 120,52**

**9- CONFORMITÀ EDILIZIA**

**Inquadramento urbanistico:**

Dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici del Comune di Ferrara, si rileva che l'immobile in cui sono ricomprese le unità immobiliari è inquadrato nel R.U.E. in sottozona A1.1, categoria d'intervento cl. 2, (già risanamento conservativo tipo "A").

**Titoli edilizi reperiti:**

Secondo anche quanto indagato dal Geom. Michele CERVELLATI, ed ai titoli edilizi reperiti ed allegati al proprio elaborato a cui si è fatto principale riferimento e tale per cui ci si riserva tuttavia di apporre eventuali integrazioni in seguito ad ultimazione di indagini da parte del sottoscritto, in forza di richiesta di accesso atti presso Archivio Comunale di Ferrara del 21 novembre 2016 di prot. gen. 132309; si riportano in seguito l'elenco pratiche edilizie che hanno riguardato le trasformazioni delle unità immobiliari in oggetto:

- SCIA del 14/05/2012, P.R. 1933/12, P.G. 35173/12.
- Richiesta del parere preventivo della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio del 7/03/2012, P.R.935/12, P.G. 17190/12.
- Concessione per lavori di modifica prospettica sull'immobile del 28/01/1994, P.T. 10390/94, P.G. 26179/94.
- Mod. 47/85-C opere ad uso residenziale, domanda di sanatoria del 19/11/1985, P.T. 16630/85, P.G. 38422/85.
- Mod. 47/85-C opere ad uso non residenziale, domanda di sanatoria del 19/11/1985, P.T. 16622/85, P.G. 38427/85.

**Giudizio di conformità edilizia:**

L'intero fabbricato è stato edificato in data antecedente il 01.09.1967, tuttavia dal raffronto dello stato dei luoghi con lo stato legittimato dall'ultima pratica edilizia (2012) non sono state riscontrate difformità particolari, se non in lievi differenze dimensionali non sostanziali.

**10- CRITERIO DI STIMA.**

La stima degli immobili viene eseguita tenendo conto delle informazioni assunte presso seri colleghi ed operatori immobiliari che operano professionalmente nel settore immobiliare nella zona, tenendo conto dell'attuale andamento del mercato degli immobili della zona, della appetibilità in base alla posizione e di tutti gli elementi estrinseci ed intrinseci che concorrono alla più probabile formulazione del valore del bene oggetto di stima, nonchè alla personale esperienza del sottoscritto mediato ed interpolato con i dati economici desunti dalla banca dati (OMI) Osservatorio Mercato

Immobiliare dell'A.d.E.

Si è inoltre tenuto conto del grado di vetustà degli immobili, del relativo stato di uso e conservazione, della manutenzione necessaria ed eventualmente urgente.

Gli immobili in stima rappresentano uno storico esercizio commerciale inserito in un complesso immobiliare di pregio complementare alla parte abitativa residenziale del lotto 4 B e in considerazione della attuale intersecata configurazione catastale essi stessi risultano complementari tra loro. Il pregio di tali unità immobiliari consiste pertanto nella vendita in blocco unitamente anche ai soprastanti appartamenti (lotto 4 B), al fine di consolidare quello che era una volta la discendenza impiegata in una attività artigianale in uno storico edificio di pregio per la sua interezza corredata da tutte le pertinenziali "comodità": cantine, corti, posto auto ecc, di cui si ritiene corretto stimare il più probabile valore di mercato, senza ipotizzare deprezzamenti in funzione di una vendita frazionata che svilirebbe i lotti superstiti allungandone la tempistica di realizzo a minor prezzo.

Infatti immobili nel caso di specie in esame sono di difficile e raro reperimento sul mercato (immobile commerciale ben avviato, in posizione centrale, con consistente passaggio), e trovano collocazione in limitate fasce "medio-alte" del mercato immobiliare.

La posizione particolare ovvero d'angolo tra due vie del centro cittadino con consistente passaggio, rendono maggiormente apprezzabile il valore intrinseco del cespite, specie quello del locale commerciale.

Pertanto si concorda pienamente nel ritenere che per una corretta valorizzazione del bene immobile in esame si debba considerare un necessario e congruo arco temporale, in ossequio peraltro alle premesse stesse del Concordato in oggetto che prevede un triennio affinché l'immobile in oggetto venga alienato al valore di mercato meglio conveniente e come di seguito stimato nella sua interezza complessiva senza frazionamenti.

A conforto della stima, ipotizzando una valutazione per capitalizzazione del reddito, si sono altresì presupposte anche diverse destinazioni d'impiego, ed un frazionamento in più unità immobiliari a cui l'immobile ben si presterebbe.

Sulla base delle considerazioni di cui sopra, a parere dello scrivente, si ritiene quindi che la valutazione come di seguito esposta, senza particolari detrazioni, possa rappresentare il valore di mercato più probabile.

La stima ha tenuto conto quindi non solo della destinazione, dell'interezza e della posizione, ma anche del buono stato di conservazione e manutenzione della parte principale, più importante ed appetibile ovvero della porzione commerciale aperta al pubblico (negoziato al piano terra); ed un sufficiente stato di uso per il laboratorio pronto per essere messo in esercizio senza particolari adeguamenti.

I valori assunti tengono già conto di ogni onere per eventuali regolarizzazioni edilizie, e catastali, e costo per certificazione energetica, verifica ed eventuale messa a norma degli impianti, che saranno tutti oneri a carico dell'acquirente.

Nei valori stimati è compresa l'incidenza di tutte le parti pertinenziali ed accessorie degli immobili in parola, dell'area di sedime dei fabbricati.

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

Nello stato di fatto e di diritto in cui i beni immobili si trovano.

La stima viene effettuata a corpo.

**11- STIMA.**

Per il compendio immobiliare sopra descritto, in base al sopra esposto criterio di stima si valuta, assumendo i seguenti valori unitari, moltiplicati per le relative superfici commerciali lorde precedentemente ricavate, compresa incidenza delle parti comuni:

Negozio (sub 2)	piano terra	mq.	48,75	€./mq.	2.300,00 = €.	112.125,00
Laboratorio (sub 3)	piano terra	mq.	120,52	€./mq.	1.400,00 = €.	168.728,00
<b>Sommano = €.</b>						<b>280.853,00</b>

**12- CONCLUSIONE**

**Quota di 1/1 della piena proprietà di negozio e retrostante laboratorio al piano terra, il tutto sito in Ferrara, Corso Porta Po, 98, come descritto nella sopraesposta perizia, si stimano complessivamente ed in cifra tonda, compresa incidenza negativa per oneri e onorari per sanatorie edilizie e/o pristino luoghi, regolarizzazione catastale, adeguamenti tecnologici, APE e certificazioni in generale, nulla escluso a carico dell'aggiudicatario.**

**Prezzo verosimile da porre a base d'asta pari a €. 280.000,00 (duecentottantamila/00)**

Ferrara, 05 dicembre 2016

Geom. Enzo Poli Cappelli

Allegati:

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