

## TRIBUNALE DI FERRARA

### Concordato Preventivo RG. 3/2012

#### STIMA IMMOBILI IN FERRARA VIA DEL LAVORO

La presente relazione si articola nei seguenti capitoli :

1) Premessa e conferimento incarico	1
2) Descrizione catastale e verifica conformità catastale	2
3) Titolarità catastale	3
4) Descrizione degli immobili	3
5) Destinazione urbanistica	5
6) Criterio di stima e valutazione immobili	7
7) Conclusioni	14
8) Allegati	16

\* \* \*

#### 1) Premessa e conferimento incarico

Il sottoscritto geom. Luca Nagliati , libero professionista iscritto all'albo dei Geometri al n. 1512 e dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Ferrara al n.225, è stato incaricato dal Dr. Menegatti Paolo , liquidatore giudiziale del Concordato preventivo della società “.” RG. 3/2012 Tribunale Ferrara ”, di redigere relazione di stima, in aggiornamento alla valutazione del Geom. Parisini redatta in data 12.01.2012.

Gli immobili in esame consistono di un area con sovrastante vetusti fabbricati (già artigianali) , sita in Ferrara via del Lavoro

In particolare l'aggiornamento della stima , riguarda la valutazione delle quote intestate a.

Va precisato che la relazione, riguarda anche l'aggiornamento dei capitoli relativi la posizione catastale e la destinazione urbanistica al fine della verifica della capacità edificatoria. Non tratta i capitoli inerenti i gravami e titolarità (ex CRRII) , nonché pratiche edilizie e verifiche conformità edilizio/urbanistica , non espressamente richiesti .

## **2) Descrizione catastale e verifica conformità catastale**

Gli immobili oggetto di stima sono censiti nel modo seguente :

*CATASTO FABBRICATI DI FERRARA*

Foglio 135

- Particella 593 sub.1 , graffata ai mappali 594 - 595 - 596- 597- 598- 599- 600 sub.1

via del Lavoro , P.T.1°, zona censuaria 2^ , Categoria D/8 , Rendita € 5.680,00;

- Particella 593 sub.2 , P.1-2°, via del Lavoro ,categoria A/3 , classe 2^,vani 6 ,

Rendita € 635,24;

- Particella 600 sub.2 , P.T.1°, via del Lavoro ,categoria A/3 , classe 1^,vani 3 ,

Rendita € 271,14;

*CATASTO TERRENI DI FERRARA*

Foglio 135

Particella 570 , di mq. 6372 , seminativo, classe 2^, RD. €70,40 , RA €32,91.

In ordine alla conformità catastale, le verifiche effettuate sul posto hanno evidenziato diverse modifiche relative a piccole tettoie demolite ed altre costruite , modifiche prospettiche e lievi modifiche interne . La posizione al catasto terreni deve essere aggiornata in quanto l'area risulta censita a seminativo e nella mappa non risultano alcune tettoie .

Lo scrivente pertanto NON dichiara la conformità catastale degli immobili.

Va tuttavia precisato che verosimilmente tutti gli edifici saranno demoliti al fine di realizzare nuovo complesso edilizio.

### **3) Titolarità catastale**

L'intestazione catastale attuale delle citate unità immobiliari nel Catasto fabbricati e terreni risulta la seguente :

- proprietà 6/72, (quota 12/144)
- proprietà 4/72, (**quota 8/144**)
- propr.4/72, (**quota 8/144**)
- proprietà 6/72 (quota 12/144)
- proprietà 18/72 (**quota 36/144**)
- proprietà 6/72 (quota 12/144)
- proprietà 1/16 (q uota 9/144)
- proprietà 1/16, ( quota 9/144)
- proprietà 1/16 (quota 9/144)
- proprietà 1/16 (quota 9/144)
- proprietà 1/16 (quota 9/144)
- proprietà 5/16 (quota 20/144)

#### **N.B.**

La verifica degli atti di provenienza sulle quote di titolarità e sulla continuità delle trascrizioni, all' Agenzia delle Entrate servizio pubblicità immobiliare (ex CRRII), non è stata richiesta dal Liquidatore del Concordato, per cui si assumono le risultanze delle quote di proprietà indicate nelle visure catastali storiche allegate, con riferimento anche alla citata perizia del Geom. Parisini .

### **4) Descrizione degli immobili** (vedi planimetrie e foto allegate).

Trattasi di un lotto di terreno con sovrastanti vetusti edifici in cattivo stato, già destinati ad attività commerciale-artigianale ed inutilizzati da tempo .

Il tutto prospiciente la via del Lavoro, in prossimità della stazione ferroviaria di Ferrara e nelle vicinanze di viale Cavour.

In particolare si tratta di :

Lotto di terreno di forma pressochè quadrilatera della superficie catastale di mq. 6372 completamente recintato e dotato di accessi pedonali e carrai, dai ccnn. , su due lati della via pubblica . Su detta area in parte pavimentata a piazzali e verde , insistono diversi fabbricati . (foto 1-4-8-9 )

Si evidenzia che per i fabbricati esistenti (uffici ,magazzini ,depositi, tettoie e due appartamenti) , viene redatta una breve e sommaria descrizione trattandosi di edifici vetusti ed in cattivo stato, che verosimilmente verranno demoliti.

Per la consistenza degli stessi ci si rimette alle planimetrie catastali , fotografie ed anche alla descrizione della precedente perizia del geom. Parisini del 12.01.2012.

Il mapp. 595 , è un edificio di forma allungata posto sul confine ovest.

Esso è costituito da diversi corpi di fabbrica contigui. Un corpo su due piani con strutture in muratura e laterocemento è destinato ad uffici e magazzini vicino alla via pubblica.

Gli altri corpi sul retro hanno strutture in muratura e legno ed erano depositi -magazzini edificati in diverse epoche.

Il tetto dell'intero mappale 595 è a due falde con manto di copertura in laterizio (coppi e/o marsigliesi) ed i pavimenti sono in cemento/ceramica, realizzati in diverse epoche .

(foto 3-5-7-10-12-15-21-29-30-31)

Il mapp.598 è un edificio posto vicino al confine sud, con struttura in muratura e laterocemento , tetto a due falde con manto in marsigliesi e pavimentazione in cemento .

(foto 14 )

Il mapp. 597 è costituito da un corpo in muratura con struttura in muratura e laterocemento , pavimento in cemento e tetto in fibrocemento. (foto 32 )

Il mapp.600 sub. 2. è costituito da fabbricato su due piani in muratura , laterocemento e legno ,con tetto in legno ad unica falda , manto in laterizio e pavimenti in ceramica , già destinato ad uffici ed appartamento . (foto 17 )

Il mapp. 600 sub. 1, è costituito da un tettoia con struttura in muratura , legno, privo di pavimentazione , con tetto ad unica falda in fibrocemento. (foto 18 )

Il mapp. 594 , è costituito da un fabbricato in muratura e laterocemento con tetto a due falde e manto in coppi . (foto 11-19 )

Il mapp.593 sub.2 , è costituito da una palazzina di tre piani in muratura , laterocemento e legno con pavimenti in ceramica e con tetto a diverse falde e manto in laterizio. (foto 1-2-6-20-26-27-28 )

Il mapp. 596 ,è costituito da tettoia con struttura metallica e tetto in fibrocemento, priva di pavimentazione (foto 16 ).

Merita evidenza la circostanza che sull'area scoperta risulta anche una tettoia con struttura portante metallica e tetto in lastre di fibrocemento, posta tra gli edifici mapp. 597 e 595 , non risultante nelle planimetrie e mappe catastali .

Altra tettoia esiste tra il mapp. 597 e 598, realizzata con materiali di recupero , anch'essa non censita in catasto.

Si sottolinea inoltre che due tettoie e diverse pensiline sono risultate demolite in prossimità dell'edificio mapp. 594 .

#### **5) Destinazione urbanistica** (vedi cdu allegato)

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica ,richiesto dallo scrivente in data 09.05.2024 prot. 81944 e rilasciato dal Comune di Ferrara il 06.06.2024 prot.101975/2024, risulta evidenziato che dal 01.01.2022 sono decadute tutte previsioni in espansione contenute nei piani redatti secondo la normativa previgente (L.R. 20/00 e smi)

Risulta , tra l'altro , che l'immobile oggetto di stima (mapp. 570 del foglio 135 ) , nello strumento urbanistico attualmente vigente Piano Strutturale Comunale PSC (approvato con delibera del 16.04.2009 PG. 21901 con relativo strumento di attuazione Regolamento Urbanistico Edilizio RUE approvato il 10.06.2013 con Delibera comunale 39286/13) ,

è classificato tra l'altro ,nel modo seguente :

Rapporti di copertura e verde : Area soggetta a POC Piani Operativi Comunali art. 100.5

Norme Tecniche Attuazione RUE

Altezze degli edifici: Area soggetta a POC art. 100.5 NTA RUE

Densità edilizia ; Area soggetta a POC art. 102.5 NTA RUE

Destinazione d'uso: Area soggetta a POC art. 105.5 NTA RUE

Beni culturali e ambientali :Dossi Fluviali art.107-1.1 NTA RUE

Zona tampone sito Unesco : art. 107-2.2 NTA RUE

Vincoli idrogeologici : Paleoalvei art. 118.5 RUE .

(vedi allegato CDU che fa parte integrante della presente relazione)

Da quanto sopra e dalle informazioni assunte, il PSC- RUE , attualmente non è più attuabile nemmeno con procedimenti speciali .

Va evidenziato che il Comune di Ferrara ai sensi della Legge Regionale E.R. n.24/2017 art. 3 comma 2 e art. 45, ha assunto un nuovo strumento urbanistico **PUG Piano Urbanistico Regionale** con delibera della Giunta n. 536/2023 del 24.10.2023 .

Con altra delibera della Giunta n. 187/2023 del 21.03.2024 il comune ha controdedotto le osservazioni presentate.

Allo stato attuale, il PUG non risulta ancora formalmente adottato per cui lo strumento urbanistico vigente risulta ancora il PSC e relativo RUE .

Dalla riunione avuta con ing. Rinaldo , responsabile del Servizio Pianificazione Territoriale del comune di Ferrara, è emerso che il nuovo strumento urbanistico dovrebbe essere adottato nell'autunno di quest'anno . Le linee guida del piano tendono a favorire la rigenerazione urbana dei territori già urbanizzati e a contenere il consumo del suolo.

Nelle tavole del PUG e nelle norme previste nella “Disciplina” - Usi e modalità di intervento del territorio urbanizzato e rurale , l’immobile in esame è disciplinato al Titolo III° , Capo 3 – Citta Consolidata residenziale - Art. 23 “Tessuti urbani dismessi , sottoutilizzati o interstiziali da rigenerare” (T.U.D)

Esso è classificato con Bollino “PG” riferimento ad elaborati di “Progetto Guida” che sono da considerare un obiettivo strategico-prioritario dell’amministrazione cittadina .

Dalla lettura delle norme e dalle informazioni assunte, è emerso che il PUG, in dette zone, privilegia la riqualificazione e la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente degli spazi aperti e delle relative opere di urbanizzazione , assicurando adeguate dotazioni territoriali .

In dette porzione di territorio sono ammesse molteplici destinazioni d’uso quali :

A) residenziali;

B) turistico ricettive;

D) direzionali;

E) commerciale limitatamente alle piccole e medie strutture di vendita, servizi per la somministrazione di alimenti e bevande, artigianato di servizio, attività private culturali, sportive, di ritrovo e spettacolo, distributori di carburanti;

G) dotazioni territoriali.

Gli interventi per l'area in esame , fatta diversa previsione degli elaborati di progetto del PUG, si attuano attraverso Permesso di Costruire Convenzionato (PCC) ovvero Accordo Operativo (AO) . Il PCC e AO sono obbligatori , devono essere presentati dagli aventi titolo ed assistiti da Convenzione approvata dal Consiglio comunale. (vedi allegata Disciplina art. 5 e art. 23).

I parametri urbanistici ed edilizi delle aree TUD (vedi allegato art. 23 disciplina)

It - It esistente , con It **minimo 0,2 mq/mq** per interventi soggetti a PCC e AO

( It – Densità Territoriale - Quantità massima di superfici utili (Su) ed accessorie (Sa) realizzabili su una determinata superficie territoriale (St) .  $It = (Su + Sa) / St$ .

Nel computo della It non si tiene conto della superficie accessoria (Sa) fino alla concorrenza del 70% della superficie utile (Su). L'indice di edificabilità territoriale si misura in mq/mq).

I.f – If esistente , con If minimo 0,2 mq/mq per interventi soggetti a IED

N. piani f.t - minore o uguale a 3 piani fuori terra, fatto salve diverse previsioni AO o PCC

H ml.- uguale o minore a 10 ml fatto salve diverse previsioni AO o PCC

IC – uguale o minore al 40% di Sf .

Per area in esame è previsto vincolo di procedura di bonifica del suolo.

#### **6) Criterio di stima e valutazione immobili**

Preliminarmente va evidenziato che la stima sarà eseguita con riferimento alla disciplina del PUG e alla potenzialità edificatoria dell'area, libera dai vetusti edifici per i quali si prevede la demolizione.

Merita evidenza inoltre la crisi nella provincia di Ferrara, del mercato immobiliare avente per oggetto aree edificabili.

Fatte queste premesse si sottolinea che la dottrina estimativa prevede si possa procedere alla valutazione dell'immobile con due metodi ed in particolare :

- Metodo comparativo.
- Metodo sul valore di trasformazione di aree edificabili in relazione alla destinazione urbanistica.

Ordinariamente la valutazione dei immobili simili viene eseguita con metodo sintetico comparativo, con riferimento ad aree simili per destinazione urbanistica, vendute in data recente, nella stessa zona .

In casi secondari, la stima viene eseguita sulla scorta del valore di trasformazione , ossia calcolando un'incidenza del valore del terreno rispetto al valore del complesso realizzabile sull'area, sulla scorta degli indici e parametri urbanistici esistenti.

La scelta del procedimento di valutazione, è tra l'altro, in funzione dei dati e delle informazioni disponibili sul mercato specifico.

Nel caso in esame sia il metodo sintetico comparativo, che quello sul valore di trasformazione risultano di difficile applicazione, attesa la carenza di compravendite recenti nella zona di beni simili da cui dedurre prezzi certi pagati e la presenza di uno strumento urbanistico non più attuabile (PSC- RUE) e di altro PUG solo assunto ma non ancora adottato e definitivo .

Tuttavia dalla disciplina del PUG assunto e già controdedotto, e dalle informazioni avute dal Responsabile del Servizio Pianificazione Urbanistica del comune di Ferrara, è stato possibile desumere diversi dati utili , che consentono di procedere ad una valutazione prudentiale e sufficientemente attendibile, anche in assenza di molteplici compravendite di beni comparabili e di uno strumento urbanistico definitivamente approvato .

Va segnalato che per entrambi i metodi estimativi, deve essere prevista ,la decurtazione dal valore del bene, del costo di demolizione dei fabbricati attualmente esistenti .

#### -Stima con metodo comparativo

Dalle indagini di mercato effettuate, lo scrivente ha potuto reperire un solo rogito di vendita di circa 5 anni fa, inerente un'area simile nella zona .

Si tratta del rogito del not. A. Magnani di Bologna del 21.12.2018 rep. 13464/9364, che ha riguardato la compravendita dell'area priva di edifici (ex proprietà ████████) confinante con l'immobile di pertinenza del concordato in parola .

Dall'analisi del titolo è emerso che l'immobile (ex ████████i) , costituito da area similare per destinazione urbanistica ma di superficie rilevante pari a mq. 23995, risulta compravenduto per un prezzo di €105,00 circa /mq.

Detto prezzo certo pagato, viene considerato un importo di riferimento minimo e non un dato comparabile, atteso che l'atto è stato stipulato un lustro orsono e in assenza del nuovo PUG . Esso pertanto dovrà essere opportunamente maggiorato in relazione alle caratteristiche e peculiarità del bene in esame .

Nella stima infatti devono essere considerati diversi aspetti migliorativi di rilevanza significativa,rispetto al prezzo pagato il 21.12.2018 per l'area similare confinante.

In particolare si tratta di :

-All'epoca della vendita del terreno ████████ (21.12.2018) la crisi del mercato specifico aveva generato forte e profonda stasi con molteplici aree edificabili invendute, quindi con contrazione rilevante dei prezzi per mq ;

- La superficie del terreno ████████ risultante dal rogito , è maggiore di circa 4 volte (mq. 23995) rispetto a quella dell'immobile in esame (mq. 6372) e quindi meno appetibile ;

- Alla data del 21.12.2018 non era stato ancora assunto e controdedotto il nuovo PUG, strumento urbanistico migliorativo, rispetto al PSC ;

- Per l'immobile in esame le informazioni assunte e le tavole del PUG prevedono un Bollino "PG1" (La Direttrice dell'innovazione produttiva ed energetica lungo il canale Boicelli) riferito ad elaborati di un "Progetto Guida", che nella sostanza identifica aree con un obiettivo strategico e prioritario dell'amministrazione.

Il PUG prevede infatti per la zona in cui è ricompreso l'immobile, una generale riqualificazione delle aree , con una viabilità migliorativa , creazione di rotonde giratorie , nuovi sensi di marcia ecc. .

- Il PUG, per l'attuazione degli interventi edificatori, prevede solo oneri sul costo di costruzione e non costosi contributi straordinari per varianti o altro come previsti nel PSC.

- Il PUG , (già controdedotto, sarà adottato verosimilmente entro pochi mesi) , consente nelle aree disciplinate dall'art. 23 , molte possibilità di interventi riferite ai diversi usi (commerciale residenziale ecc) , e modalità di attuazione PCC o AO, con procedure più snelle e tempi brevi per l'edificazione .

- L' indice edificatorio previsto nella "Disciplina" del PUG), la densità Territoriale , con un minimo  $0,2 \text{ mq/mq}$  di superficie utile (Su) + superficie accessoria (Sa) diviso Superficie territoriale (St), può essere aumentato fino al doppio.

Le suddette circostanze, di rilevanza significativa, portano al convincimento che l'area possa avere una discreta appetibilità sul mercato specifico, attesa la sua buona ubicazione alle porte della città , la dimensione non rilevante e la possibilità di edificare un nuovo complesso edilizio ad uso commerciale , residenziale od altro, senza costosi contributi ed in tempi relativamente brevi.

Nella sostanza i valori unitari che vengono assunti , tengono conto della classificazione e disciplina dell'art. 23 del nuovo strumento urbanistico PUG (Tessuti urbani dismessi inutilizzati e da rigenerare), del fatto che gli edifici esistenti sul lotto di mq. 6372 catastali possono essere demoliti per realizzare un nuovo complesso edilizio con molteplici destinazioni d'uso, con ottenimento di Permesso di Costruzione Convenzionato PCC o Accordo Operativo AO con il Comune. Il tutto senza dimenticare la limitazione d'uso prevista dal PUG per la procedura di bonifica dei terreni in aree artigianali- industriali dismesse ed i criteri di prudenzialità che la stima richiede, nell'ambito della procedura di concordato in oggetto .

Tecnicamente la valutazione dell'immobile viene eseguita considerando il valore dell'area considerata libera , detraendo il costo per la demolizione degli edifici esistenti.

Per quanto riguarda il costo per la demolizione degli edifici esistenti, esso viene calcolato tenendo conto che si tratta di edifici in parte isolati, con strutture portanti differenziate o in muratura e laterocemento o muratura e legno , strutture metalliche, e tettoie . Detto costo presunto , tiene già conto degli oneri per demolizioni delle pavimentazioni/ fondazioni e per il trasporto a discarica dei materiali di risulta, nonché dei costi per smaltimenti di lastre di fibrocemento o altro materiale .

Vengono inoltre già considerate comprese nei costi della demolizione , le spese tecniche per progettazione , direzione lavori , oneri sicurezza ecc.

Il tutto con riferimento ai prezzi correnti e sulla base del Prezziario opere edili provincia di Ferrara e della Regione Emilia Romagna.

Si evidenzia che la volumetria esistente degli edifici da demolire (vuoto per pieno) si aggira attorno a metri cubi 10.000 circa. Il costo a mc viene assunto in totali €18,00/mc, comprensivo di altri oneri/costi sopra esposti.

**N.B.** Merita evidenza che non risulta fornita nessuna documentazione utile, in ordine alla necessità di bonifica del suolo-sottosuolo per la presenza di sostanze inquinanti .

Per un accertamento in tal senso, occorre procedere alla formazione di un Piano di Caratterizzazione, che nella sostanza è quell'insieme di attività volte a ricostruire fenomeni di contaminazione (sondaggi, campionamento suoli , campionamento acque di falda, esami laboratorio ecc.) ,con costi e tempi di accertamento elevati .

Tenuto conto che la precedente attività svolta nell'area era di deposito e commercio di legname (e non attività rischiose con sostanze inquinanti quali vendita di carburanti, vernici o altro ), la stima parte dal presupposto che il terreno non presenti fattori di

rischio di contaminazione . Va precisato tuttavia che qualsiasi costo per eventuali verifiche e bonifiche, saranno a completo carico dell'acquirente , nulla escluso.

#### Stima area

Terreno catastali mq. 6372 x € 200,00/mq = € 1.274.000,00 in cifra tonda

Costi demolizione mc. 10.000 x €18,00/mc € 180.000,00

**Valore area - metodo comparativo € 1.094.000,00** in cifra tonda

-Stima con metodo valore di trasformazione di aree edificabili in relazione alla destinazione urbanistica.

Questo metodo di valutazione si ritiene secondario atteso i molteplici dati variabili da assumere , tuttavia viene esposto al fine di supportare e/o mediare la stima con metodo comparativo di cui sopra.

Tenuto conto delle linee guida del PUG e delle informazioni assunte dal responsabile dell'ufficio pianificazione urbanistica, la realizzazione di nuovi interventi edilizi sull'area in esame , può avvenire obbligatoriamente sulla base dei Permessi di costruire convenzionati PCC o con Accordi Operativi AO.

Prevedendo in via prudenziale una Indice di edificabilità territoriale di 0,25/mq/mq (il minimo è 0,20 mq/mq, ma risulta possibile un aumento fino 0,4/mq/mq. ) , si può ottenere una superficie vendibile lorda di mq. 2320 circa calcolata come di seguito esposto :

(**St** superficie territoriale mq.6372 x **It** densità territoriale 0,25 mq/mq + **Sa** 30 % superficie accessoria + 12% murature lorde – vedi parametri edilizi Densità territoriale allegati ) .

Assumendo un prezzo medio di vendita di € 3.200,00/mq per nuovi edifici con buone rifiniture (superficie vendibile all'attualità e media tra valori a fini residenziale e commerciali) risulta un edificio realizzabile del valore di € 7.424.000,00. (mq. 2.320 x €3.200,00/mq)

Tenuto conto che l'incidenza dell'area sull'edificio costruito nella zona in esame, si aggira normalmente attorno al 20% e che in via prudenziale si assume il 18% , ne consegue

che l'area ha il seguente valore di € 7.424.000,00 x 18% € 1.336.000,00 cifra tonda

a detrarre costi demolizione € 180.000,00

**Valore area - metodo di trasformazione € 1.156.000,00**

\* \* \*

Procedendo alla media dei valori stimati con i due metodi di cui sopra, il più probabile valore di mercato della quota 1/1 della piena proprietà dell'area priva degli edifici esistenti è pari ad **€ 1.125.000,00** in cifra tonda. (media tra €1.094.000,00 metodo comparativo ed € 1.156.000,00 metodo trasformazione) .

Il valore delle quote in capo ai diversi comproprietari di competenza del Concordato della Società , come richiesto dal liquidatore, risulta pertanto il seguente :

- proprietà 8/144 di € 1.125.000,00 = € 62.500,00

- proprietà 8/144 di € 1.125.000,00 = € 62.500,00

- proprietà 36/144 di € 1.125.000,00 = € 281.250,00

**Totale valore immobile di competenza Concordato € 406.250,00**

\* \* \*

## **7) Conclusioni**

L'incarico conferito allo scrivente dal Liquidatore del Concordato della soc. , dr. P. Menegatti, riguarda l'aggiornamento del valore di stima dell'immobile sito in Ferrara in via del Lavoro , già stimato con relazione datata 12.01.2012. L'immobile è costituito da un terreno di mq. 6372 catastali, su cui insistono vetusti fabbricati artigianali da demolire.

Dall'esame del CDU e informazioni assunte, è emerso che il vigente il PSC- RUE non è più attuabile e che entro pochi mesi dovrebbe essere adottato definitivamente nuovo strumento urbanistico PUG Piano Urbanistico Generale , attualmente assunto e controdedotto .

La destinazione urbanistica dell'immobile, nel nuovo PUG, sarà disciplinata all'art. 23 "Tessuti urbani dismessi sottoutilizzati o interstiziali da rigenerare" . In tali zone esiste possibilità di edificare nuovi edifici commerciali, residenziali ed altro con indice It Densità Territoriale, minimo 0,2 fino a max 0,4 mq/mq, da attuare con Permessi di Costruire Convenzionati ovvero Accordi Operativi .

La stima all'attualità, eseguita con la dovuta prudenzialità , con riferimento alla disciplina del nuovo PUG, porta a stimare il più probabile valore commerciale dell'immobile pari a **€ 1.125.000,00** -quota 1/1 di proprietà . (valore area edificabile priva di edifici da demolire)

Il valore delle quote di pertinenza dei comproprietari facenti riferimento al Concordato Preventivo della società , è di totali **€ 406.250,00**. Più precisamente risulta in capo a :

- (quota di 36/144 di proprietà ) € 281.250,00

- (quota di 12/144 di proprietà) € 62.500,00

- (quota di 12/144 di proprietà) € 62.500,00

Si evidenzia che la presente relazione, non riguarda i capitoli relativi la provenienza, continuità delle trascrizioni , pratiche e conformità edilizia , non richiesti dal Liquidatore della procedura in epigrafe.

Ferrara 07.06.2024

geom. Luca Nagliati

**8) Allegati :**

- n. 5 Mappe topografiche/satellitari
- n. 32 fotografie
- n. 1 mappa catastale
- n. 3 Planimetrie catastali
- n. 4 Visure catasto Fabbricati e terreni storiche,
- Certificato Destinazione Urbanistica prot. 101975 del 06.06.2024
- Atto Giunta comunale 536 del 24.10.23 assunzione PUG
- Disciplina art. 5 e art. 23 PUG (stralci articoli )
- Tavole Usi e Modalità d'intervento PUG (stralci)
- Atto Giunta comunale 187 del 21.03.2024 (Controdeduzioni osservazioni PUG)
- Relazione metodologica PUG