

OGGETTO: Valutazione del Valore di Mercato di massima inerente il fabbricato ad uso Laboratorio artigianale in Via dell'Artigianato 10/C, Formignana, Comune di Tresignana (FE).

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA:

trattasi di immobile situato in Via dell'Artigianato 10/C, Formignana, Comune di Tresignana (FE), identificato al Catasto Fabbricati della Provincia di Ferrara, Comune di Tresignana, sezione A, foglio 9, mappale 704, sub. 6, categoria C03 (laboratorio per arti e mestieri), classe 4, consistenza 84mq, rendita € 190,88.

1.1 Conformità catastale:

Non sono state riscontrate difformità evidenti rispetto gli elaborati catastali forniti dalla proprietà.

Intestazione:

- Comune di Formignana, proprietario di 1000/1000.

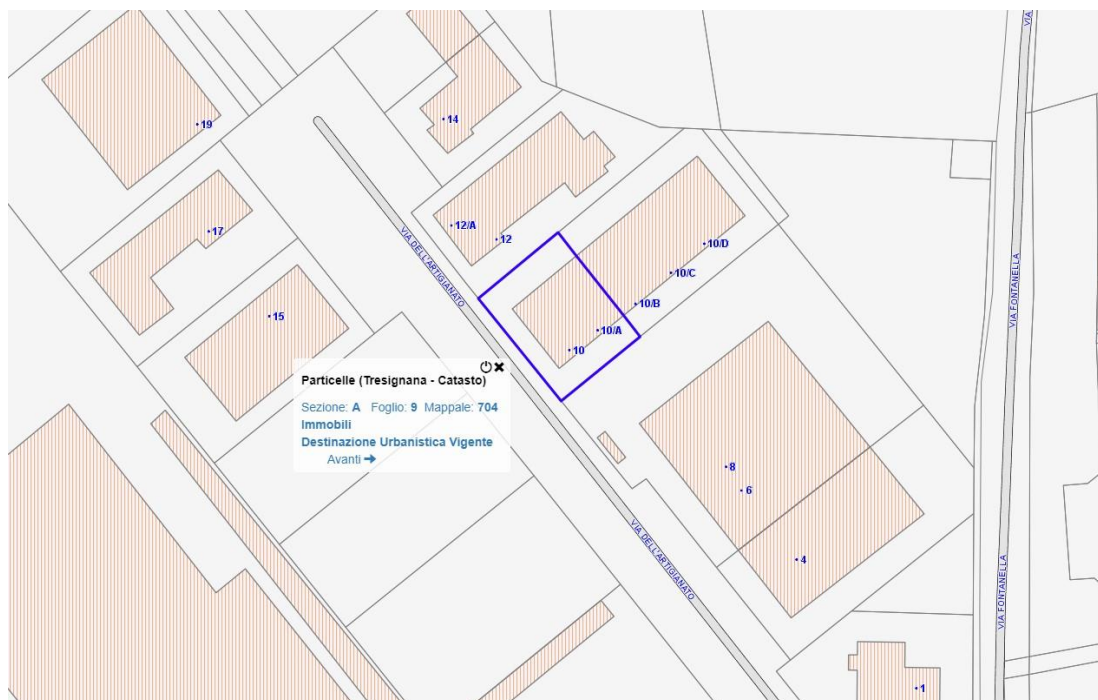
Vista facciata principale, orientamento Nord



Vista interna



Estratto di mappa Catastale:



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: artigianale – la zona è provvista di urbanizzazioni primaria e secondaria.

Importanti centri limitrofi: Ferrara (23km), Copparo (8,4km)

Servizi offerti dalla zona: Supermercati (sufficiente), scuola materna (buona), scuola elementare (buona), farmacia (buono), scuola media (sufficiente), scuola superiore (scarso), bar e ristoranti (buono).

Principali collegamenti pubblici: linea extraurbana (600m)

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Non risultano in essere vincoli, servitù ed oneri gravanti sulla proprietà.

4. CONFORMITA' URBANISTICA

Negli strumenti urbanistici vigenti l'immobile è così classificato:

Piano Urbanistico Generale (PUG)

Sezione A, Foglio 9, Mapp. 704

- TP1 - Tessuto produttivo esistente a impianto modulare 100% TP1 art 3.17 delle NTA del PUG.

DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTI DI STIMA

L'edificio fa parte di un complesso di altre unità immobiliari con medesime destinazioni d'uso e caratteristiche costruttive. Nel dettaglio l'immobile oggetto di stima si presenta edificato in struttura a telaio in Calcestruzzo armato con tamponamenti verticali in pannelli prefabbricati in cemento. La copertura è in materiale sandwich con isolamento termico al suo interno.

Le rifiniture dei locali sono in buono stato per l'uso previsto dell'immobile ed è immediatamente utilizzabile.

La superficie utile è di 83mq e si sviluppa interamente al piano terra ed è così composta:

- area ad uso laboratorio di mq 70 con altezza utile 5.25m;
- spogliatoi comprensivi di due servizi igienici e una doccia, di mq 12,50 con altezza utile 3.00m.

L'unità risulta dotata di:

- impianto elettrico in buone condizioni utilizzabile e verosimilmente a norma ma non verificato;
- impianto igienico sanitario tramite utilizzo di boiler elettrico di funzionamento non verificato;
- impianto di riscaldamento di tipo termo-convettore a gas di marca Tecnoclima installato secondo normativa C.E. di funzionamento non verificato;
- infissi esterni in materiale metallico senza vetrocamera.

5. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

5.1 Criterio di stima:

La stima viene eseguita con metodo sintetico comparativo che prende in considerazione valori medi di mercato di attività produttive e artigianali nella zona di Tresignana con applicazione di idonei coefficienti riferiti alle peculiarità e caratteristiche dell'immobile.

I valori unitari assunti tengono conto dell'ubicazione in zona decentrata ad Ovest rispetto al centro abitato di Formignana, all'interno della zona artigianale-produttiva ed in prossimità dell'asse viario di discreta importanza.

Viene considerato lo spazio antistante il portone appena sufficiente per la manovra di mezzi pesanti.

Viene tenuto conto della superficie commerciale calcolata al lordo delle murature perimetrali ed in mezzeria di quelle di confine, della qualità delle finiture generali e degli elementi impiantistici presenti.

I valori vengono assunti in via contenuta e prudentiale, in considerazione della forte crisi del mercato immobiliare nella zona.

Si fa quindi riferimento ad una ponderazione tra i valori €/mq ricavati da OMI per immobili artigianali/produttivi in circa 250€/mq in buono stato (rilevazione al 2019 1° semestre), del valore catastale di €24'050,88 e i valori ottenuti da Operatori immobiliari di zona.

Si ritiene equo applicare il **valore medio di € 250,00/mq.**

5.2 Fonti di informazione:

Operatori immobiliari e OMI

5.3 Valutazione dell'immobile:

Applicando alle superfici rilevate i consueti coefficienti correttivi si perviene alla determinazione delle Superfici equivalenti.

Superficie ad uso Laboratorio artigianale

- *Superficie ad uso laboratorio Mq. 90,00 x 1.00 = mq 90,00*

Totale superficie equivalente: mq 90,00.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore Complessivo
Laboratorio Artigianale	90,00mq	250,00€/mq	22'500,00€

Allegati:

- planimetria catastale.

Copparo, 16/02/2024

IL TECNICO

Geom. Carlini Giovanni

