



PERIZIA GIURATA DI STIMA

INCARICO

Il sottoscritto FABBRI Geom. RICCARDO, nato a Codigoro il 11.07.1981, libero professionista con studio in Codigoro, Viale della Resistenza, 10/A, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Ferrara al n° 2271, ad evasione dell'incarico conferitogli dall'Avvocato CARPANELLI FEDERICA, Curatore dell'eredità giacente del Sig. PARMEGGIANI LUIGI, nominata con decreto in data 07.07.2023, di redigere la presente perizia giurata di stima tesa a determinare il più probabile valore attuale di mercato di un fabbricato uso negozio sito in Codigoro, Via Cavallotti, 75/A, espone quanto segue.

ATTUALE PROPRIETA'

- PARMEGGIANI LUIGI nato a Codigoro (FE) il 12.11.1943, c.f. PRM LGU 43S12 C814P, propr. per 1/4 in regime di comunione dei beni [REDACTED] (Eredità giacente di Parmeggiani Luigi)



- [REDACTED] propr. per 1/4 in regime di comunione dei beni con PARMEGGIANI LUIGI

- [REDACTED] pr. per 1/2

UBICAZIONE

Il fabbricato oggetto di stima è ubicato in Codigoro capoluogo, Via F. Cavallotti, 75/A

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati del Comune di Codigoro

Intestazione:

- PARMEGGIANI LUIGI nato a Codigoro (FE) il 12.11.1943, c.f. PRM LGU 43S12

C814P, propr. per 1/4 in regime di comunione dei beni [REDACTED]

- [REDACTED]
propr. per 1/4 in regime di comunione dei beni con PARMEGGIANI LUIGI

- [REDACTED]
[REDACTED] pr. per 1/2

Immobile:

Foglio 84 mappale 2910 sub 12, cat. C/1, cl. 4, mq 122, R.C. € 1.644,50

PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto a [REDACTED], per la quota di 1/2, per successione in morte di [REDACTED] registrata a Comacchio al n° 86103 in data 23.02.2023 e trascritta a Ferrara al n° 3673 in data 16.03.2023 mentre a PARMEGGIANI LUIGI e [REDACTED] coniugi in comunione legale dei beni, per la quota complessiva di 1/2, in forza di atto Notaio Russo rep. 17.326 del 27.05.1980, registrato a Ferrara al n° 2755 in data 11.06.1980 e trascritto a Ferrara il 14.06.1980 al n° 9011 di Reg. Gen. e 6385 di Reg. Part.

DESCRIZIONE IMMOBILE

Il fabbricato in oggetto è sito in Codigoro capoluogo lungo la Via F. Cavallotti, una delle strade storiche del centro cittadino che costeggiano il corso del Po di Volano.

La zona, ben servita da viabilità e sita a poche centinaia di metri dalla piazza principale, è quasi esclusivamente residenziale con l'eccezione di un bar ed alcune attività di servizio alla persona.

Il negozio di cui si tratta fa parte di un piccolo complesso formato da 2 unità commerciali al piano terra mentre al piano primo da 2 abitazioni.



L'immobile in narrativa è formato da un unico vano adibito a vendita e da un bagno con antibagno.

La struttura portante verticale del fabbricato in narrativa è formata da murature in mattoni e pilastri in cemento armato, mentre quella orizzontale è in laterocemento; la copertura è piana.

La finitura esterna è con mattoni lavorati a vista mentre internamente è con intonaco civile tinteggiato.

I pavimenti e rivestimenti sono in ceramica, gli infissi esterni (vetrine) sono alluminio preverniciato privi di vetrocamera; l'infisso collocato sulla parete retrostante del vano negozio è in alluminio con vetrocamera.

L'impianto elettrico è a norma delle vigenti leggi in materia all'epoca del realizzo, come da Dichiarazione di Rispondenza in possesso delle parti.

L'impianto di riscaldamento è del tipo a termoventilatori alimentati da caldaia a gas metano è a norma delle vigenti leggi in materia all'epoca del realizzo.

L'intero complesso è stato edificato nel 1983 ed il negozio si trova in discreto stato di manutenzione e conservazione tranne per la facciata nord che presenta il rivestimento in termo-cappotto evidentemente deteriorato e per la caldaia, entrambi anche ad un esame visivo, andrebbero sostituiti nel breve periodo.

CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile oggetto della presente perizia è stato edificato in forza di Concessione Edilizia n° 58/1983 rilasciata il 21.02.1983 e successiva Variante del 1986 richiesta con Prot. 7612 del 21.05.1986 (la pratica risulta completa e con parere favorevole della Commissione Edilizia ma non è presente all'interno del fascicolo del Comune la Concessione Edilizia di variante).



Relativamente alla Pratica Edilizia summenzionata è stato rilasciato il Permesso di Abitabilità in data 12.01.1987.

Con SCIA n° 11/2012 Prot. 1295 del 21.01.2012 è stato variato l'uso dell'intero piano terra, quindi anche dell'unità in oggetto.

Dal confronto con gli elaborati grafici allegati all'ultimo provvedimento autorizzativo e lo stato dei luoghi si può riscontrare la conformità edilizia dell'immobile.

CONFORMITA' CATASTALE

La scheda catastale attualmente agli atti dell'Agenzia del Territorio rappresenta la situazione reale dell'immobile quindi se ne riscontra la conformità.

CRITERIO DI STIMA

Il criterio di stima utilizzato è il metodo del confronto di mercato basato sulla comparazione diretta dell'immobile oggetto di valutazione con immobili simili compravenduti di recente con prezzi di mercato noti, rilevati ai fini della stima.

Per la rilevazione dei dati delle compravendite di immobili simili in zona e contrattati di recente si è utilizzato il servizio Geocomparabili di Geoweb S.p.a., il quale è nato dalla collaborazione con l'Istituto Italiano delle Risorse per lo Sviluppo Economico (IIRSE) ed ha come obiettivo quello di promuovere la crescita di una Banca Dati Immobiliare condivisa che supporti il Valutatore Immobiliare nella quotidiana attività professionale.

Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare, formato da 4 unità, rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:



1. Immobile in categoria catastale C01 compravenduto nel 10/2023 al prezzo di 49.500,00 €, ubicato nel comune di Codigoro (FE), VIALE AMENDOLA 64/A, con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 170,20 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998) - Prezzo €/mq 290,83;

2. Immobile in categoria catastale C01 compravenduto nel 08/2021 al prezzo di 45.000,00 €, ubicato nel comune di Codigoro (FE), VIALE PAPA GIOVANNI XXIII, con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 79,35 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998) - Prezzo €/mq 567,11;

3. Immobile in categoria catastale C01 compravenduto nel 05/2020 al prezzo di 50.000,00 €, ubicato nel comune di Codigoro (FE), VIA IV NOVEMBRE 50, con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 80,50 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998) - Prezzo €/mq 621,12;

4. Immobile in categoria catastale C01 compravenduto nel 04/2021 al prezzo di 140.000,00 €, ubicato nel comune di Codigoro (FE), PIAZZA LIBERTA' 17, con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 188,60 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998) - Prezzo €/mq 742,31;

Prezzo medio del campione immobiliare analizzato: €/mq 555,34

CONSISTENZA

La stima sarà eseguita sulla base della superficie commerciale, ovvero al lordo delle murature perimetrali, considerando al 100% quella del negozio ed aumentata della superficie dell'area esterna nella misura del 15%.



Calcolo della superficie commerciale dell'immobile

Negozio mq 134.65 x 1.00 = mqc 134.65

Area mq 6.00 x 0.15 = mqc 0.90

Totale mqc 135.55

STIMA

Valore commerciale attuale dell'immobile:

Mq comm. 135.55 x €/mq 555,34 = € 75.276,34

Arrotondato € 75.000,00

Quota di 1/4 € 18.750,00

CONCLUSIONI

A seguito dell'analisi effettuata nel corso della presente stima si riporta il valore ottenuto con i criteri sopra descritti.

Valore commerciale attuale della quota di 1/4 equivalente alla proprietà di Parmeggiani Luigi (Eredità giacente di Parmeggiani Luigi):

€ 18.750,00 (euro diciottomilasettecentocinquanta/00)

Codigoro, **21 GIU. 2024**

Il Tecnico

Geom. Riccardo Fabbri



ALLEGATI

- Scheda catastale;
- Documentazione fotografica.



CRON. N. 315/2024



TRIBUNALE DI FERRARA

L'anno 2024 il mese di giugno il giorno 21 alle ore 10.30
davanti al sottoscritto funzionario Dott. COMPAGNONE Anna, è comparso il Sig./la Sig.ra
FABBRI Geom. RICCARDO nato/a Codigoro (FE)
il 11.07.1981 con studio in Codigoro (FE)

Viale della Resistenza n. 10/A provincia FE

della cui identità sono certo

- Per conoscenza diretta
- Identificato mediante carta d'identità n. CA96781CU rilasciata in data dal Sindaco del Comune di Codigoro (FE) in data 03.12.2018
- Identificato mediante patente di guida n. _____ rilasciata in data _____ dal Prefetto di _____
- Identificato mediante Passaporto n. _____ rilasciato in data dal Questore di _____

Il quale chiede di asseverare con giuramento la suestesa perizia.

Il comparso viene ammonito ai sensi di legge circa l'importanza del giuramento, e quindi giura pronunciando in piedi le seguenti parole:

"Giuro di aver bene e fedelmente proceduto all'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere la verità"

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge (1).

Letto, confermato e sottoscritto
[Signature]

NOTA BENE: L'ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
IL FUNZIONARIO
Dr.ssa Anna Compagnone

1. (R.D. 1366/1922, D.P.R. 396/2000, L. 445/2000).

