



**NOMINATIVO:** [REDACTED]

**LAVORO:** "VALUTAZIONE COMPENDIO IMMOBILIARE costituito da un fabbricato ad uso abitativo nel Comune di Ostellato (FE)

<u>LUOGO</u>	<u>DATA</u>	<u>DATA SOPRALLUOGO</u>	<u>ELABORATO</u>
Ferrara	01 Settembre 2025	11 Luglio 2025	Rapporto di Valutazione di tipo FULL
<b>TECNICO REDATTORE:</b> <u>Dottore Agronomo Gianni Guizzardi</u> in possesso di qualifica di Valutatore Immobiliare Certificato di Livello Avanzato Certificato numero ICK/SC002 VIPRO/0227-2017 emesso da Inarcheck spa ai sensi della norma UNI 11558:2014.		<b>COMMITTENTE:</b> Dott. Riccardo Carrà	
<b>TIMBRO E FIRMA DEL TECNICO REDATTORE:</b> 			

## SOMMARIO

PREMESSA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE .....	3
Dichiarazioni del valutatore .....	3
Conformità agli IVS.....	3
1) SCOPO DELLA VALUTAZIONE .....	4
2) IDENTIFICAZIONE DELL’OGGETTO DELLA VALUTAZIONE .....	4
Corrispondenza tra identificazione catastale attuale e stato dei luoghi .....	4
Esistenza di parti comuni e servitù .....	4
Assunzioni e assunzioni speciali .....	4
3) UBICAZIONE DEL FONDO E DESCRIZIONE.....	4
Descrizione del Fabbricato .....	5
Informazioni relative al calcolo della consistenza: .....	5
Conformità edilizia .....	6
Destinazione urbanistica .....	7
4) STIMA DEL VALORE DI MERCATO.....	7
Note metodologiche .....	7
Valutazione dei Fabbricati .....	8
Risultati della valutazione.....	8
5) CONCLUSIONI.....	8
Commerciabilità .....	9
ALLEGATI.....	9

## **PREMESSA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

La Società **RURALSET VALUE STP SRL** iscritta nella sezione speciale dell'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della provincia di Ferrara alla pagina n. 1 dichiara:

- Di agire, nella presente attività, da valutatore esterno;
- Che non vi è stato alcun precedente coinvolgimento sostanziale con il bene oggetto di valutazione e con la Committenza;
- Di non avere conflitti di interesse e di agire con indipendenza e obiettività;
- Di essere in possesso di una conoscenza adeguata e aggiornata del mercato specifico;
- Di avere stipulato idonea garanzia assicurativa a copertura dei rischi professionali e a tutela della clientela.

Si assume la responsabilità della perizia redatta (come da requisiti ABI R.2.3.10 e R 2.3.11) e dichiara che il valutatore incaricato Dott. Agr. Gianni Guizzardi iscritto nell'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della provincia di Ferrara alla pagina n.191:

- Possiede le necessarie qualifiche come precisato dalla vigente normativa professionale;
- Possiede capacità ed esperienza comprovate da continuativa attività nella valutazione immobiliare da oltre 20 anni;
- Possiede una qualifica di valutatore immobiliare certificato rilasciata da INARCHECK SPA.

## **Dichiarazioni del valutatore**

Il sottoscritto valutatore, Dott. Agr. Gianni Guizzardi, è in grado di fornire una valutazione obiettiva e imparziale e dispone delle competenze necessarie ad assumere l'incarico di valutazione e che ha stipulato idonea garanzia assicurativa a copertura dei rischi professionali e a tutela della clientela.

Alla stesura del presente rapporto hanno collaborato diversi colleghi di studio per le attività di: indagine catastale, redazione cartografie, consultazione banche dati e collazione allegati; il tutto sotto le dirette indicazioni del valutatore.

## **Conformità agli IVS**

Lo scrivente perito conferma che la valutazione sarà condotta in conformità agli Standard professionali di valutazione RICS 2022 – comprensivi degli International Valuation Standards (IVS) ed in conformità alle linee guida dell'ABI. *(Il valore di mercato sarà determinato (tenuto conto della specifica definizione adottata nel Regolamento (UE)N. 575/2013 del parlamento Europeo e del Consiglio).*

## 1) SCOPO DELLA VALUTAZIONE

La società RURALSET VALUE STP SRL, è stata incaricata dal Dott. Riccardo Carrà nominato custode giudiziario dal tribunale di Ferrara nella SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA [REDACTED], di definire il più probabile valore di mercato di un compendio immobiliare costituito da un'abitazione sita nel Comune di Ostellato.

## 2) IDENTIFICAZIONE DELL'OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

- Beni intestati a:
- [REDACTED] piena proprietà per 1/2;
- [REDACTED] piena proprietà per 1/2;

Nel Catasto Fabbricati del Comune di Ostellato (FE)

FOGLIO	MAPPALE	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA (€)
72	92	1	A/7	1	6,5 vani	671,39

### **Corrispondenza tra identificazione catastale attuale e stato dei luoghi**

Non si rilevano particolari differenze tra l'identificazione catastale e lo stato attuale dei luoghi.  
Si dichiara quindi la conformità catastale.

### **Esistenza di parti comuni e servitù**

Non si evincono servitù di alcun tipo.

### **Assunzioni e assunzioni speciali**

Per quanto concerne la determinazione della superficie dei fabbricati sono state utilizzate gli elaborati planimetrici aggiornati a disposizione.

## 3) UBICAZIONE DEL FONDO E DESCRIZIONE

Il fabbricato immobiliare presente sul Fg. 72 Map. 92 sub 1 costituisce un fabbricato abitativo ed è costituito da un immobile a due piani fuori terra (Villetta), con annesso un piccolo fabbricato ad asservire la funzione di ripostiglio e lavanderia, il tutto insistente su una corte esclusiva, è ubicato all'incrocio tra Via: S.P 1° Strada Via Comacchio e Strada Via Malvana nel Comune di Ostellato (FE). Confina su due lati con Strade, rispettivamente S.P. 1° e Via Valmana e sul rimanente lato confina con

un terreno agricolo identificato catastalmente fg. 72 particella 231.

### **Descrizione del Fabbricato**

Villetta indipendente che si sviluppa su due piani fuori terra avente un impianto Fotovoltaico volto all'autoconsumo su una porzione del tetto (circa 40 mq), è composto al piano terra da ingresso, salone, bagno e cucina; al piano primo, raggiungibile, mediante scale interne in legno troviamo due camere da letto.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati e alcune pareti presentano una colorazione, i pavimenti sono piastrellati, le pareti del bagno hanno dei rivestimenti in piastrelle color legno per circa 2/3 della loro superficie, le porte interne sono in legno, le finestre sono in PVC con vetrocamera e tapparelle esterne in PVC, l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con annesso anche un sistema di produzione per l'autoconsumo di energia. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas metano e ventilconvettori, i bagni sono completi di tutti i sanitari e rubinetterie.

Il fabbricato risulta essere in discreto stato di manutenzione in quanto è stato ristrutturato nel 2010 con un grado di rifinitura ordinario.

Il fabbricato ad uso ripostiglio e lavanderia ha le medesime caratteristiche costruttive della villetta, con pareti in muratura intonacata, tetto in coppi su cui è presente la comignolo di una canna fumaria e porta d'ingresso vetrata realizzata in misto legno/vetro. È presente anche una seconda apertura realizzata in metallo di maggiori dimensioni rispetto la prima. Anch'esso verte in un mediocre stato di manutenzione.

La corte esclusiva esterna che funge da giardino e piazzale per il parcheggio delle auto è in scarse condizioni di manutenzione

### **Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza dell'immobile viene calcolata al lordo delle murature, a queste vengono applicati dei coefficienti correttivi in base all'uso dei locali ad esempio, viene applicato il 1% per le superfici destinate a giardino che circondano l'immobile.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SUB. 1 piano terra	superf. esterna lorda	90	1,00	90,00
SUB. 1 piano terra locale ripostiglio esterno all'abitazione.	superf. esterna lorda	34	1,00	34
SUB. 1 piano primo	superf. esterna lorda	44	1,00	44
SUB. 1 terreno esterno	superf. esterna lorda	3.510,00	0,01	35,1

### Conformità edilizia

Il fabbricato sottoposto ai lavori di ristrutturazione citati è avvenuto in forza dei seguenti permessi:

- Per lavori di rifacimento impianto di riscaldamento e di coibentazione la presentazione della domanda per i lavori in data: 06/03/2007;
- Dichiarato favorevole dalla commissione architettonica e il paesaggio in data 29/03/2007 con verbale n. 3. Integrato in data 08/05/2007;
- Richiesta di inizio dei lavori arrivata al Comune in data 3/07/2007 n. di protocollo 9.263
- Permesso di costruire rilasciato in data 28/09/2007 avente n. 14/2007 e n. di protocollo 13.601;
- Variazione presentata del 18/12/2007 relativa l'intervento di ristrutturazione edilizia e ampliamento del 20%
- Denuncia di inizio attività presentata in data 18/12/2007;
- Comunicazione di ultimazione dei lavori in data 14/10/2010;

Si dichiara quindi la conformità edilizia.

Ai fini della valutazione sono state poi verificate le conformità dell'impianto elettrico, idrico sanitario, condizionamento e climatizzazione, riscaldamento e gas metano e le loro relative certificazioni:

- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte eseguita dall'impresa ELETTRONICA SERVICE di Ferroni Davide in data 10/03/2008;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte eseguita dall'impresa PRANDO GIANNI TERMO IDRAULICA di Prando Gianni in data 07/03/2009 ricevuta al Comune di Ostellato (FE) in data 25/11/2010 con n. di protocollo 16.416;

## Destinazione urbanistica

Il Compendio immobiliare ricade all'interno di territorio agricolo a rilievo paesaggistico.

## 4) STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Nell'elaborazione della valutazione sono stati assunti alcuni presupposti e alcune limitazioni che qui di seguito si elencano:

- Il compendio è stato considerato libero da persone e cose e nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova;
- Le superfici alle quali applicare i valori unitari (€/ha) sono quelle ricavate dalle visure catastali, dai documenti in data room e, in assenza dei precedenti, dalla misurazione tramite ortofoto;
- Il lavoro è stato svolto prescindendo dall'esito di eventuali contenziosi fiscali e/o cause legali in corso e di natura ambientale.
- *COVID-19: si evidenzia che la presente perizia si basa su valori storici di un mercato immobiliare che non sconta l'influenza che la crisi legata alla pandemia del Covid-19 ed ora dalla crisi internazionale dovuta alla guerra in Ucraina. I mercati finanziari al momento registrano una notevole incertezza, è probabile che ciò si rifletterà anche sul mercato immobiliare con esiti non prevedibili che potrebbero consistere anche in ampie oscillazioni dei valori di mercato.*

## Note metodologiche

Sulla base delle precedenti rilevanze e data la tipologia dell'immobile si opta per l'impiego del Metodo Comparativo (Market Comparison Approach - MCA).

La metodologia MCA determina la somma di denaro cui il bene immobile potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore e un venditore entrambi interessati alla transazione, dopo un'adeguata promozione e commercializzazione, assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente e in modo informato. Tale procedimento comparativo giunge alla stima del cespite mediante comparazione con transazioni recenti o in atto, relativi a beni analoghi sotto il profilo tipologico, edilizio e posizionale. Il valore del bene immobile può quindi essere determinato tenendo conto dei prezzi di vendita medi in zona e applicando allo stesso le rettifiche ritenute adeguate, riguardo alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione e ogni altro fattore ritenuto pertinente.

## Valutazione dei Fabbricati

Per il fabbricato abitativo sono stati presi a comparazione valori di abitazioni, casolari, ville dalle caratteristiche costruttive e funzionali simili o assimilabili a quelli oggetto della valutazione, rilevati attraverso una ricerca di mercato nel medesimo contesto territoriale. Tali comparabili, "asking price" o banche dati, sono poi stati rettificati secondo necessità, applicando di volta in volta coefficienti di maggiorazione o diminuzione in base ad alcuni indici prefissati (n.vani, corte asservita, caratteristiche costruttive, stato manutentivo, posizione), comprendendo anche un deprezzamento per la trattativa commerciale (i c.d. "asking price" sono prezzi di prima richiesta).

Sono stati consultati solo a titolo conoscitivo i valori OMI indicati nelle zone di insediamento dei fabbricati.

## Risultati della valutazione

Fg 72 map 92 sub 1

Al fabbricato ad uso abitativo comprensivo del ripostiglio esterno, dopo un confronto con i comparabili, date le caratteristiche costruttive e il discreto stato di manutenzione, viene attribuito prudenzialmente un valore unitario di **700 €/mq**:

- 168 mq x 700 €/mq = **117.600 €**

Al valore dell'abitazione è stato poi aggiunto il valore del giardino circostante rettificandone opportunamente la superficie:

- 3510 mq x 1% = 35,1 mq
- 35,1 mq x 700 €/mq = **24.570 €**

**Valore complessivo dell'immobile: 117.600 € + 24.570 € = 142.170 €**

## 5) CONCLUSIONI

Sulla base delle indagini valutative svolte in modalità Full, delle documentazioni acquisite, delle ricerche di mercato e delle considerazioni tecnico-estimative, si esprimono i seguenti valori:

- il più probabile **valore di mercato** del compendio in oggetto, nella somma complessiva di

**142.170,00 €**

- il più probabile **valore di pronto realizzo**: tale valore nasce dal presupposto che il compendio debba essere venduto in tempi molto più rapidi di una normale compravendita, in ragione poi del fatto che

si trova all'interno di una zona in cui insistono vincoli paesaggistici si potrebbe immaginare che l'effettivo disvalore sia di circa il 20% del valore totale, pari a circa a **113.717,60 €**

- il più probabile **valore di vendita forzata**: questo valore nell'ipotesi di un mancato acquirente anche in condizioni di pronto realizzo sarà calcolato sulla base delle vigenti leggi che regolano le aste giudiziarie, in tal senso la possibilità di partecipare all'asta con un'offerta minima scontata del 25% sul valore a base d'asta, nel caso in oggetto sarebbe: € 106.610,25 al quale andrebbero dedotti altri ribassi sempre in ragione dell'ubicazione e del contesto in cui è inserito che di fatto ne restringe gli acquirenti, fino ad un probabile ribasso del 35 % del suo valore di mercato, pari a circa **92.295,55 €**.

### **Commerciabilità**

Il compendio gode di discreta commerciabilità in quanto versa in un discreto stato di manutenzione. Tempo di vendita stimato 12/18 mesi.

Gli allegati fanno parte integrante della presente relazione

Data 01/09/2025

Il tecnico incaricato

**Dott. Gianni Guizzardi**  
**Agronomo**

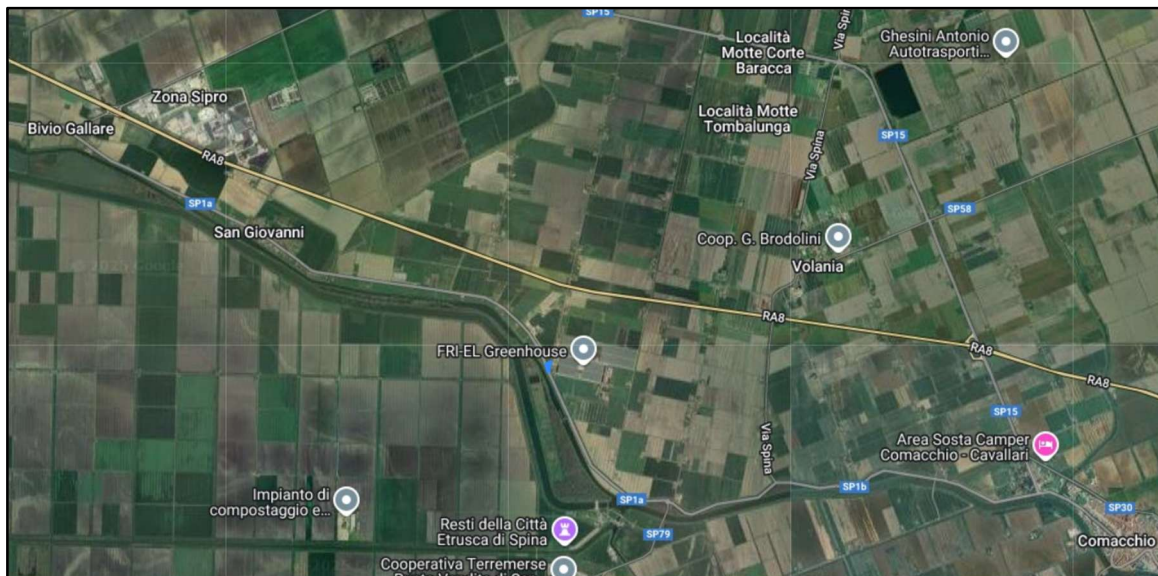


### **ALLEGATI**

1. Inquadramento ortografico del compendio;
2. Documentazione Fotografica;
3. Inquadramento urbanistico;
4. Griglie dei comparabili;
5. Banche dati
6. Dati catastali

## 1) Inquadramento ortografico del compendio

Inquadramento generale



Inquadramento nel dettaglio



2) Documentazione fotografica



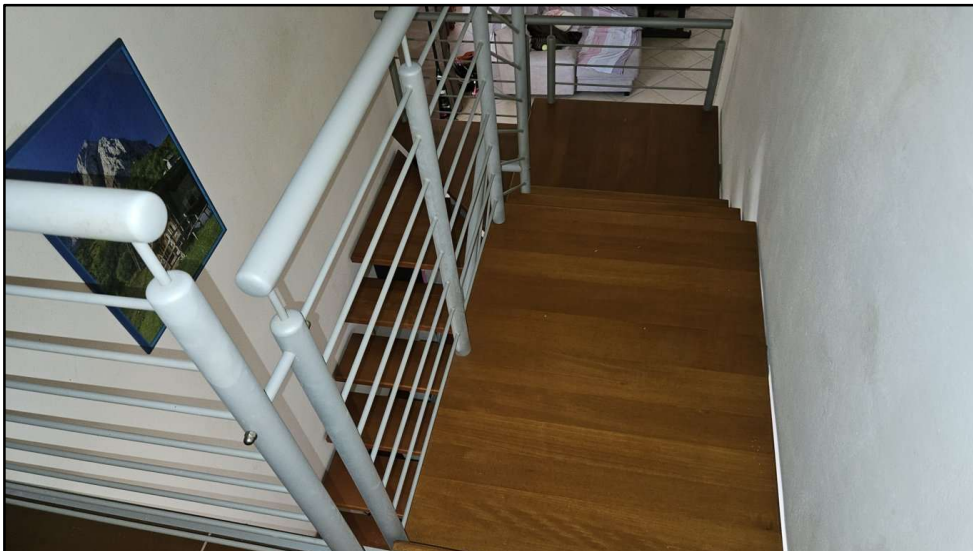


piano terra

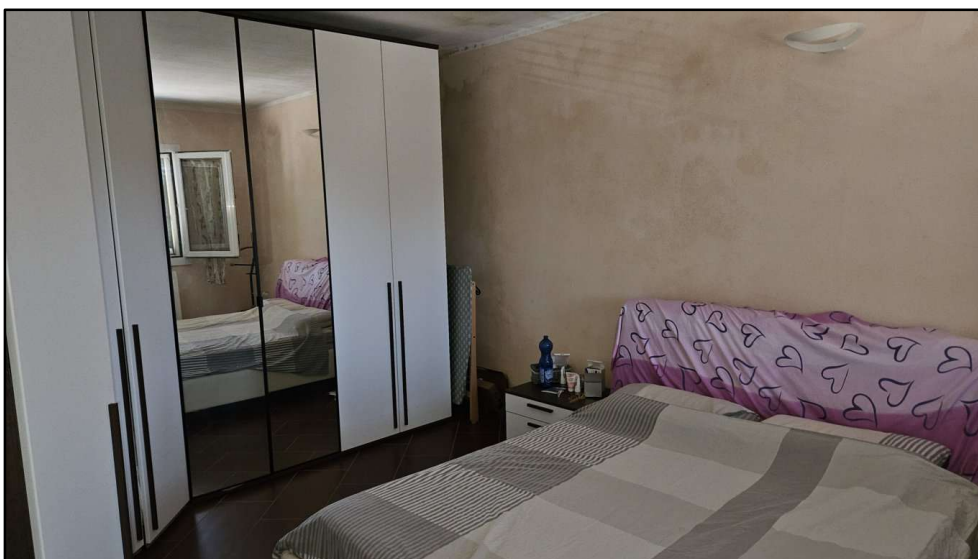




Scala interne



Primo piano





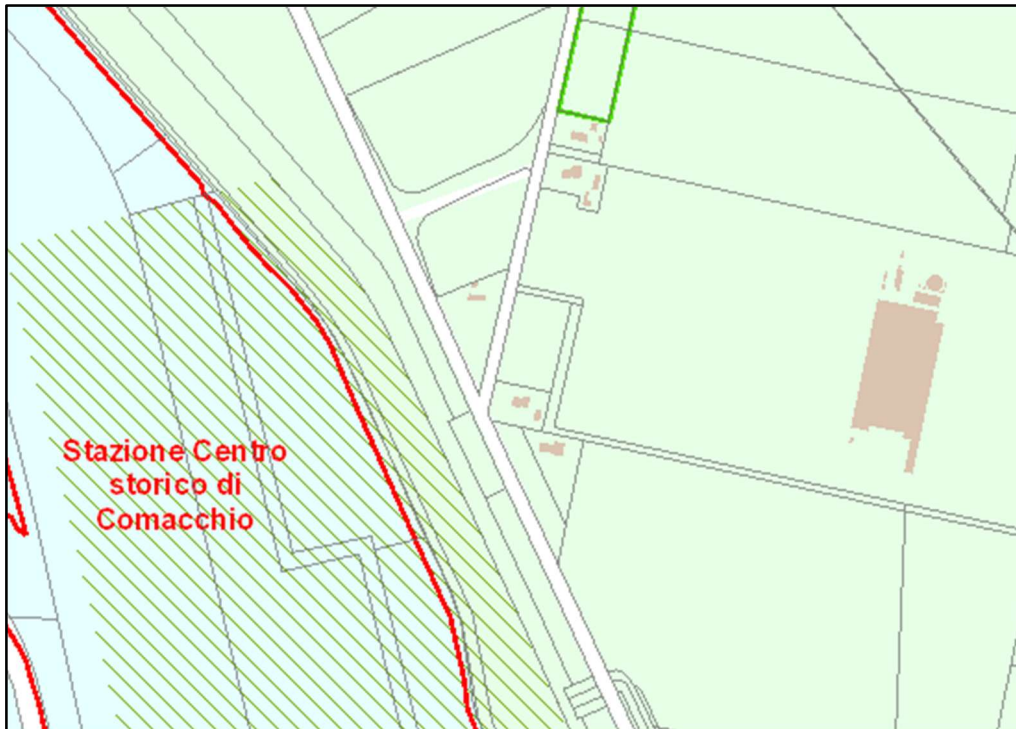
Fabbricato uso lavanderia ripostiglio



Area esterna



### 3) Inquadramento urbanistico



#### Legenda

- Limiti amministrativi comunali  
 (fonte: Regione Emilia-Romagna - Edizione 2020)
- Porzioni modificate dei Limiti amministrativi comunali  
 (fonte: Unione Valli e Delizie) sulla base del procedimento di rettifica  
 del tracciato, avviato dai Comuni con specifiche Delibere, in attesa  
 di "accertamento" da parte della Regione.
- Territorio agricolo di rilievo paesaggistico
- Territorio agricolo di rilievo paesaggistico del Mezzano
- Territorio agricolo ad alta vocazione produttiva
- Territorio Urbanizzato

#### 4) Griglie dei comparabili

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO				
TABELLA DEI DATI IMMOBILIARI				
Prezzo e caratteristiche	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C	Immobile oggetto di stima
Fonte di mercato	<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/119379021/?entryPoint=map#foto4">https://www.immobiliare.it/annunci/119379021/?entryPoint=map#foto4</a>	<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/112524521/?entryPoint=map#foto6">https://www.immobiliare.it/annunci/112524521/?entryPoint=map#foto6</a>	<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/39540492/#foto2">https://www.immobiliare.it/annunci/39540492/#foto2</a>	
Comune	Ostellato (FE)	Comacchio (FE)	Ostellato (FE)	
Indirizzo	Via Giuseppe Garibaldi 134	Viale delle regioni	Via martiri della libertà	Via Valmana
Zona	Urbana	Urbana	Urbana	Agricola
Descrizione	villetta indipendente	villetta indipendente	villetta indipendente	villetta indipendente
Prezzo di mercato (euro)	97.000	179.000	179.000	
Superficie totale (mq)	195,00	220,00	240	182
Depr. Asking Price	2	2	2	1
Conformazione	1	2	1	2
Dimensione	1	1	2	1
Stato di manutenzione	1	2	2	2
Presenza di impianto fotovoltaico	1	1	1	2

#### Assunzioni: DATI RIFERITI ALLA DATA DI STIMA

Depr. Asking Price	15%
Conformazione	10%
Dimensione	10%
Stato di manutenzione	10%
Presenza di impianto fotovoltaico	10%

TABELLE DEI PREZZI MARGINALI	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C
Prezzo di mercato (euro)	97.000,00	179.000,00	179.000,00
Superficie fabbricato (€/mq)	497	497	497,44

TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C
Prezzo di mercato (euro)	97.000	179.000	179.000
Superficie agricola (euro)	- 6.467	- 18.903	- 28.851
Depr. Asking Price	- 14.550	- 26.850	- 26.850
Conformazione	9.700	-	17.900
Dimensione	-	-	- 17.900
Stato di manutenzione	9.700	-	-
Presenza di impianto fotovoltaico	7.760	14.320	14.320
Prezzo corretto	103.143	147.567	137.619
Peso comparabile (%)	33,00%	33,00%	33,00%
<b>Prezzo medio unitario (€)</b>			<b>704</b>

## 5) Banche dati

### Valori OMI

#### Valori OMI 2024/2

**Comune** OSTELLATO

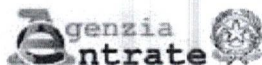
**Zona OMI** R1/Extraurbana/ZONA AGRICOLA E FRAZIONI MINORI

Prezzo (€/mq)    Reddito (€/mq x mese)

Saggio annuo (i=R/P)

Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	520	780
Abitazioni di tipo economico	Normale	460	640
Box	Normale	275	410
Capannoni tipici	Normale	240	330
Magazzini	Normale	185	275
Ville e villini	Normale	640	920

6) Dati catastali



Direzione Provinciale di Ferrara  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 01/09/2025  
Ora: 10:12:37  
Numero Pratica: T47746/2025  
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 01/09/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 01/09/2025

Dati identificativi: Comune di OSTELLATO (G184) (FE)

Foglio 72 Particella 92 Subalterno 1

Classamento:

Rendita: Euro 671,39

Categoria A/7<sup>4</sup>, Classe 1, Consistenza 6,5 vani

Indirizzo: STRADA VALMANA [REDACTED]

Dati di superficie: Totale: 200 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>10</sup>: 142 m<sup>2</sup>

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/10/2011 Pratica n. FE0158633 in atti dal 20/10/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 22881.1/2011)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

> Dati identificativi

Comune di OSTELLATO (G184) (FE)

Foglio 72 Particella 92 Subalterno 1

VARIAZIONE del 20/10/2010 Pratica n. FE0191962 in atti dal 20/10/2010 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-RISTRUTTURAZIONE (n. 35821.1/2010)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di OSTELLATO (G184) (FE)

Foglio 72 Particella 92

> Indirizzo

STRADA VALMANA [REDACTED]

VARIAZIONE del 20/10/2010 Pratica n. FE0191962 in atti dal 20/10/2010 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-RISTRUTTURAZIONE (n. 35821.1/2010)



Direzione Provinciale di Ferrara  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 01/09/2025  
Ora: 10:12:37  
Numero Pratica: T47746/2025  
Pag: 2 - Fine

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 671,39  
Categoria A/7<sup>a</sup>, Classe 1, Consistenza 6,5 vani


VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/10/2011  
Pratica n. FE0158633 in atti dal 20/10/2011  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 22881.1/2011)  
Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati  
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della  
dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati di superficie**

Totale: 200 m<sup>2</sup>  
Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: 142 m<sup>2</sup>


Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
20/10/2010, prot. n. FE0191962

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2**

>   
Diritto di: Proprietà per 1/2 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 09/05/2006 Pubblico ufficiale BIGNOZZI  
GIUSEPPE Sede COMACCHIO (FE) Repertorio n.  
6849 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello  
Unico n. 7023.1/2006 Reparto Pt di FERRARA in atti  
dal 11/05/2006

Nel documento sono indicati gli identificativi  
catastali dell'immobile originario dell'attuale  
OSTELLATO (G184) (FE)  
Foglio 72 Particella 92

>   
Diritto di: Proprietà per 1/2 (deriva dall'atto 1)

Visura telematica

**Legenda**

a) A/7: Abitazioni in villini  
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Ferrara**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____ Planimetria di u.i.u. in Comune di Ostellato Strada Valmana _____	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 72 Particella: 92 Subalterno: 1	Compilate da: Barboni Orietta Iscritto all'albo: Geometri Prov. Ferrara N. 1780

Scheda n. 1 Scala 1:200

