G E O M E T R A
MASSIMILIANO BERTI
www.dinamostudioferrara.it

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

Immobile sito in Ferrara frazione Correggio – Via dell'Unione ■■ Piano ■ int.■

Via Piero Gobetti 34 44121 FERRARA TEL +39 338 8104712 P.IVA 01552920389
EMAIL berti@dinamostudioferrara.it PEC massimiliano.berti@geopec.it

G E O M E T R A
MASSIMILIANO BERTI
www.dinamostudioferrara.it

PERIZIA DI STIMA

Il sottoscritto Geom. Massimiliano Berti, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Ferrara al n.2012, con studio in Ferrara Corso Porta Reno 69; a seguito dell'incarico ricevuto dal curatore Dott. Simone Nanni, veniva delegato per la redazione della perizia estimativa di due Unità Immobiliari, in Ferrara, Via Dell'Unione [redacted], il tutto censito al Catasto Fabbricati di Ferrara al foglio 121 mappale 211 sub. [redacted] e [redacted] (abitazione economica A/3 e garage), [redacted], di proprietà [redacted].

Dopo aver effettuato personalmente ricerche catastali, eseguiti i necessari rilievi in loco e dopo aver raccolto ogni altro utile elemento, redige la presente relazione.

Accertamenti

Lo scrivente, dava immediato inizio alle operazioni di stima, analizzando la documentazione disponibile e recandosi in seguito presso:

• l'immobile in oggetto al fine di eseguire accurati rilievi dimensionali tramite utilizzo di distanziometro laser e cordella metrica;

• l'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali di Ferrara, per l'effettuazione di visure catastali aggiornate, reperimento delle planimetrie catastali, elaborati planimetrici, estratto di mappa ed accertamenti telematici dell'immobile in oggetto;

• Verifiche eseguite presso il comune di Ferrara/[redacted] per accertamento della conformità urbanistica/edilizia dell'immobile.

• Accessi presso Agenzie Immobiliari, al fine di reperire informazioni sull'andamento del mercato degli immobili in tale zona e consultazione delle valutazioni dell'Istituto Meccanografico Immobiliare (OMI) e valutazioni del "Borsino Immobiliare".

Il sottoscritto consultava infine operatori ed esperti del settore immobiliare, tecnici locali ed effettuava ogni altra indagine per venire a conoscenza del più probabile valore di mercato nella zona di stima per gli immobili aventi caratteristiche similari a quelli in oggetto, acquisiva inoltre la documentazione catastale e urbanistica che allega.

Sulla scorta delle suddette attività, lo scrivente rassegna la propria relazione.

Identificazione della proprietà immobiliare in Comune di Ferrara

Oggetto dello studio risultano una unità immobiliare destinata a civile abitazione situata nel complesso condominiale ubicato in Comune di Ferrara (FE), Via Dell'Unione [redacted] al piano secondo cn.[redacted] interno [redacted] oltre ad un garage posto al piano terra, di piena proprietà [redacted]

Gli immobili di proprietà risultano catastalmente censiti al catasto fabbricati di Ferrara:

[redacted] nata a [redacted] il [redacted] CF.[redacted] Prop.1/2

[redacted] nato a [redacted] il [redacted] CF [redacted]

Prop.1/2

Foglio 121, particella 211, subalterno [redacted] z.c.2, scheda catastale n. FE0099072 del 11/11/2005, comune Ferrara (FE), categoria A/3 (Abitazione di tipo economico), classe 2, consistenza 5,5 Vani, superficie catastale 92,00 mq, rendita € 582,31, Via Dell'Unione [redacted] al piano secondo cn.[redacted] interno [redacted]

Derivante Da:

- Pratica Catastale di Costituzione del 11/11/2005 Pratica n. FE0099072 in atti dal 11/11/2005 (n. 7969.1/2005)
- Atto di Compravendita del 21/03/2006 Pubblico ufficiale Not. [redacted] Sede Ferrara (FE) Repertorio n. [redacted] - Nota presentata con Modello Unico n. 4483.1/2006 in atti dal 27/03/2006.

Confini:

Dall'Elaborato Planimetrico di individuazione dei subalterni prot. FE0099072 redatto in data 11/11/2002 si desumono i confini della presente unità immobiliare: l'appartamento al piano secondo risulta confinare a nord con il vano scala comune al sub.[redacted] e con altra unità immobiliare abitativa al sub.[redacted] confina per i restanti lati con spazio aereo in affaccio sulle corti censite ai sub.[redacted] e [redacted]

Gli immobili di proprietà risultano catastalmente censiti al catasto fabbricati di Ferrara:

[redacted] nata a [redacted] il [redacted] CF.[redacted] Prop.1/2

[redacted] nato a [redacted] il [redacted] CF.[redacted]

Prop.1/2

Foglio 121, particella 211, subalterno [redacted] z.c.2, scheda catastale n. FE0099072 del 11/11/2005, comune

Ferrara (FE), categoria C/6 (Garage), classe 3, consistenza 18 mq, superficie catastale 21,00 mq, rendita € 95,75, Via Dell'Unione [redacted] piano terra.

Derivante Da:

- Pratica Catastale di Costituzione del 11/11/2005 Pratica n. FE0099072 in atti dal 11/11/2005 (n. 7969.1/2005)

- Atto di Compravendita del 21/03/2006 Pubblico ufficiale Not. [redacted] Sede Ferrara (FE) Repertorio n. [redacted] - Nota presentata con Modello Unico n. 4483.1/2006 in atti dal 27/03/2006.

Confini:

Dall'Elaborato Planimetrico di individuazione dei subalterni prot. FE0099072 redatto in data 11/11/2002 si desumono i confini della presente unità immobiliare: il garage al piano terra risulta confinare a nord con altra unità immobiliare al sub.[redacted] confina a sud con l'unità al sub.[redacted] ad est confina con il sub.[redacted] mentre ad ovest confina in affaccio sulla corte comune censita al sub.[redacted]

Conformità catastale

Dalle indagini eseguite presso l'Agenzia delle Entrate Servizi catastali di Ferrara, per quanto concerne l'abitazione si sono reperite le planimetrie catastali depositate agli atti in data 11/11/2005.

Dai rilievi ed accertamenti tecnici eseguiti la planimetria catastale del garage risulta rispecchiare l'attuale stato dei luoghi, mentre per quanto riguarda l'abitazione di sono riscontrate alcune differenze tra lo stato dei luoghi e l'attuale planimetria catastale depositata in data 11/11/2005 prot. FE0099072. Tali difformità riguardano l'avvenuta demolizione della tramezza divisoria tra i vani pranzo e cucina in cui si riscontra solamente un muretto avente altezza di mt.1,06 ed andamento lineare. La planimetria catastale dell'abitazione riporta inoltre una altezza interna dei vani pari a mt.2,70 mentre in loco si riscontrano altezze da mt.3,78 in colmo a circa mt.2,20 in falda.

Sulla base di quanto sopra riportato, si ritiene opportuno precisare che, per una migliore identificazione della fattispecie riconducibile nell'ambito delle disposizioni di cui alla circolare dell'Agenzia del Territorio n.2 del 09/07/2010 prot.36607, NON hanno rilevanza catastale le lievi differenza circa le altezze interne oltre alle lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta/finestra o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero di vani e la loro funzionalità. L'obbligo della dichiarazione di variazione in catasto sussiste solamente nei casi in cui la variazione incide sullo stato, la consistenza, l'attribuzione della categoria e della classe, a seguito di interventi

edilizi di ristrutturazione, ampliamento, frazionamento, oppure per effetto di annessioni, cessioni o acquisizioni di dipendenze esclusive o comuni, cambio di destinazione d'uso, ecc.

Tali lievi difformità NON comportano dunque la presentazione di una variazione catastale in rettifica alla planimetria dell'abitazione.

Conformità Edilizia

Dalle verifiche eseguite presso il comune di Ferrara si sono riscontrate le presentazioni dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia PG.46801 PR.2534 del 2004, presentata a nome [redacted], inerente la costruzione di immobile ad uso condominiale.
- Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità PG.20323 PR.1190 presentata in data 06/03/2007, presentata a nome [redacted] attestata per silenzio assenso a seguito del 90'gg di presentazione della pratica edilizia, così come da comunicazione inoltrata in data 20/03/2007.

Per quanto concenre la difformità riscontrate tra lo stato legittimato e lo stato dei luoghi risultano rispecchiare le difformità catastali, circa la demolizione parziale della tramezzatura tra i vani pranzo e cucina, da ripristinare o da sanare tramite presentazione di apposita pratica edilizia Cila in Sanatoria.

Descrizione sommaria

Da quanto riscontrato ed accertato in loco, l'immobile oggetto della presente perizia risulta essere una porzione di fabbricato condominiale ad uso civile abitazione, disposto al piano secondo con relativo garage di proprietà esclusiva al piano terra, il tutto sito in Comune di Ferrara (Fe), Via Dell'Unione [redacted] al piano secondo cn.[redacted] interno [redacted]

Le caratteristiche costruttive principali del fabbricato sono le seguenti: forma rettangolare con struttura portante in pilastri e travi in c.a. con tamponamento perimetrale in elevazione in laterizio, solai in latero-cemento, tramezzature interne in muratura di laterizi forati, copertura inclinata a due falde, facciate esterne e pareti interne intonacate e tinteggiate con tinta al civile. L'immobile presenta un sistema impiantistico elettrico con punti luce e punti presa del tipo tradizionale sottotraccia, è presente l'impianto di condizionamento, l'impianto idraulico risulta sottotraccia, l'impianto di riscaldamento risulta esistente ed autonomo, l'approvvigionamento idrico avviene dall'acquedotto comunale e lo smaltimento delle acque reflue è debitamente allacciato alle rispettive reti/condotte pubbliche. Tutti gli impianti

risultano depostati all'ufficio Energia Pratica n.8532 del 26/10/2004 ma comunque da verificare/collaudare da parte di impiantisti qualificati.

Dalla via dell'Unione si accede tramite un passaggio comune (individuato al subalterno [redacted] alla corte comune condominiale censita al sub.[redacted] e relativo vano scala comune al sub.[redacted] per entrare al piano secondo nell'appartamento in oggetto, avente una consistenza di tre vani utili, oltre accessori, costituita da un vano pranzo-cucina mq. 29,50 con altezze di vano da mt. 3,76 a mt.2,20, avente accesso diretto ad un balcone di circa mq. 12,70, oltre ad un disimpegno che collega la zona giorno con la zona notte composta da due camere da letto, rispettivamente di circa 14,35 e 9,30 mq oltre a due bagni di mq. 6,50 e 5,00 mt ed un ripostiglio di circa mq. 2,70, il tutto con altezze abitabili da mt. 3,78 a mt.2,20.

Al piano terra è presente inoltre un garage ad uso esclusivo, composto da un unico vano adibito al parcamento di una autovettura, con altezza interna pari a circa mt.2,40 per una superficie di mq.18,00.

L'immobile è dotato di infissi esterni in legno con triplo vetro ed ante a battente con scuri in legno, infissi interni a battente in legno tamburato, porta di ingresso con serratura rinforzata, pavimenti con parquet in legno e ceramica nei bagni, rivestimenti in ceramica nelle pareti dei bagni e nella cucina, murature interne intonacate e tinteggiate al civile.

L'immobile in oggetto si presenta complessivamente esternamente ed internamente in buono stato di manutenzione e conservazione in quanto di recente edificazione, con materiali, infissi, pavimenti e rivestimenti risalenti all'epoca della costruzione anni 2005-2007.

La superficie commerciale di detta unità immobiliare, disposta al piano secondo, risulta complessivamente di circa mq.86,70 lordi, oltre ad un balcone di superficie lorda complessiva pari a mq.12,70 ed un garage di superficie lorda pari a mq.20,50, il tutto per una superficie lorda ragguagliata complessiva di circa mq.100,12.

Altre Informazioni:

Compete all'immobile la quota di comproprietà condominiale delle parti comuni del fabbricato a norma dell'art.1117 c.c.. Si premette che non si è in grado di valutare eventuali irregolarità riguardanti le parti comuni dell'edificio, in quanto si renderebbe necessario un rilievo dettagliato ed esteso all'intero fabbricato che esula dal presente incarico, anche per quanto riguarda eventuali impianti in comune.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La norma UNI 10750 e il D.P.R. n. 138/98, riporta i seguenti criteri di computo della "superficie

commerciale".

Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobili destinati ad uso residenziale sia che si tratti di immobili destinati ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) il sottoscritto provvederà a considerare: la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze delle singole unità immobiliari (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

La superficie dei locali principali ed accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 mt, non rientra nel computo della superficie lorda calcolata. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

La superficie delle aree esterne (aree urbane, terreni agricoli, ecc..) presa come riferimento sarà quella risultante dalle visure catastali.

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

25% dei balconi e terrazze scoperti;

35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);

35% dei patii e porticati, tettoie;

60% delle verande.

50% garage.

Il DPR n.138 del 1998 afferma che la superficie catastale è data dalla somma:

- della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili
- della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani principali e del 25 per cento qualora non comunicanti;
- della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

Fonti di Informazione:

Agenzia delle Entrate di Ferrara, Agenzie immobiliari e/o Osservatori del Mercato Immobiliare di Ferrara, valutazioni del Borsino Immobiliare, colleghi, esperti nel settore immobiliare ed esperienza personale.

Valutazione Complessiva:

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile summenzionato, lo scrivente, dopo le necessarie verifiche e indagini di mercato atte a stabilire il più probabile valore dei beni oggetto di perizia e per i quali si riesca a reperire un sufficiente numero di dati immobiliari relativi a beni in diverso grado simili e/o assimilabili, rispetto a quelli in oggetto, ha ritenuto necessario procedere con il metodo comparativo di mercato (Comparative Approach) o stima sintetica, prendendo come riferimento valori di compravendite effettuate per beni di simili caratteristiche, siti nella stessa zona e zone limitrofe; i dati riscontrati sono stati inoltre paragonati alle valutazioni reperite dalla documentazione tecnica disponibile (pubblicazione specialistica "Il Borsino Immobiliare", pubblicazioni di intermediazione a carattere nazionale, pubblicazioni OMI Istituto Meccanografico Immobiliare) oltre alle valutazioni dirette di colleghi ed esperti nel settore immobiliare locale.

E' doveroso precisare che nella valutazione del più probabile valore di mercato si è tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del fabbricato e di tutti gli elementi essenziali per la sua determinazione quali l'ubicazione, l'accessibilità, destinazione d'uso, la posizione, lo stato di manutenzione della struttura, tipologia, caratteristiche costruttive, impiantistiche e gli altri fattori determinati ai fini della stima. Nella ricerca del valore attuale si è assunto il più probabile valore unitario per metro quadro di superficie esterna lorda (SEL) in riferimento agli attuali valori di mercato. Per quanto riguarda il computo della superficie commerciale, di dovrà considerare la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini esclusivi; le quote percentuali delle superfici pertinenziali delle singole unità immobiliari (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.) in relazione a quanto stabilito dalle norme UNI 10750-10733, DPR n.138/98 come precedentemente descritte.

- Per l'unità immobiliare in oggetto adibita ad abitazione di tipo economico in Ferrara (FE) frazione Correggio, a seguito delle ricerche e da un'indagine diretta eseguita presso operatori ed esperti nel

settore immobiliare, prendendo come riferimento edifici quali abitazioni di tipo economico (A/3) in "Normale" stato di manutenzione, si sono riscontrate proposte immobiliari nel comune di Ferrara nell'ultimo biennio con valutazioni da Euro/mq 700,00 ad un massimo di Euro/mq 750,00 (media Euro/mq 725,00); le quotazioni desunte dagli archivi dell'Agenzia delle Entrate OMI per la categoria abitazioni di tipo economico in "Normale" stato conservativo nel solo comune di Ferrara Zona Suburbana Correggio, si aggirano da Euro/mq 700,00 ad un massimo di Euro/mq 850,00 (media Euro/mq 775,00), mentre le quotazioni del Borsino Immobiliare per abitazioni in stabili di "fascia media" presenti in tale zona del comune di Ferrara, si aggirano da Euro/mq 568,00 ad un massimo di Euro/mq 879,00 (media Euro/mq 724,00).

In relazione ai valori riscontrati dal sottoscritto perito in transazioni di beni aventi caratteristiche simili ed in "Normale" stato di manutenzione/conservazione oltre ai parametri di stima desunti e precedentemente descritti, tenuto conto dell'attuale stato di manutenzione e conservazione in cui versa l'immobile, si è giunti alla seguente valutazione:
per l'appartamento disposto al piano secondo, presentandosi in buono stato di manutenzione e conservazione con impianti a norma da normalizzare/verificare, si è ritenuto congruo stimare, il più probabile valore di mercato pari ad Euro/mq 750,00.

La superficie commerciale è stata calcolata come segue:

Piano	Destinazione, Superficie Lorda e Coefficiente di Ragguaglio			Superficie Commerciale (SEL)
Piano Secondo	Appartamento	86,70 mq	x 1,00	86,70 mqe
Piano Secondo	Balcone	12,70 mq	x 0,25	3,17 mqe
Piano terra	Garage	20,50 mq	x 0,50	10,25 mqe
Totale		119,90 mq		100,12 mqe

Il Valore di mercato stimato complessivo dell'unità abitativa risulta il seguente:

Superficie Commerciale (mqe) Mq 100,12 x Euro/mq 750,00

= Euro 75.090,00 Arrotondati da Euro 75.000,00

Il prezzo sopra indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene inteso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, valutato secondo l'appetibilità del mercato odierno, così come pervenuto all'attuale proprietà, venduto a corpo e non a misura e descritto sulla scorta delle rilevanze delle operazioni peritali svolte, con abusi edilizi e catastali accertati, fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche.
Il valore della presente unità immobiliare risulta pari ad Euro 75.000,00 / 2 = **Euro 37.500,00 in proprietà** [redacted]

Allegati:

Avvertenze, limiti e assunzioni della stima.

Visure catastali – estratto di mappa, schede e planimetrie catastali;

Rilievi fotografici;

Valutazioni Istituto Meccanografico Immobiliare (OMI) – Borsino Immobiliare.

Ferrara 04/03/2025

IL TECNICO

Geom. Massimiliano Berti

Firmato digitalmente da
MASSIMILIANO BERTI
CN = BERTI MASSIMILIANO
O = Collegio dei Geometri di Ferrara/800006890380
C = IT