

RELAZIONE DI STIMA DELL'IMMOBILE

SITO A CODIGORO (FE), VIA ZIRARDINI N. 27

Il sottoscritto geom. Andrea Bertazzini, con studio a Ferrara in Via P. Gobetti n. 5, iscritto all'Albo dei Geometri di Ferrara al n. 1760, è stato incaricato dall'Avv. Michele Ravenna, quale Curatore dell'Eredità Giacente di Trapella Gianni, di eseguire la stima del valore della proprietà gravata da diritto di abitazione dell'immobile sito al suddetto indirizzo.

A tale scopo si sono compiute le preliminari visure catastali, l'esame degli atti di provenienza presso l'Archivio Notarile e la Conservatoria RR.II., e gli accertamenti edilizi-urbanistici presso il Comune di Codigoro.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile in oggetto è rappresentato da un'abitazione monofamiliare con corte esclusiva, ubicata in un fabbricato costruito nel 1955, successivamente ristrutturata/ampliata, ed in seguito ottenuta dalla fusione delle due precedenti unità residenziali (avvenuta nel 2013), sita nel centro di Codigoro (FE), in via Zirardini n. 27.

Si evidenzia, in primis, che **lo scrivente non ha potuto osservare e rilevare l'immobile**, attesa l'indisponibilità da parte della sig.ra Giulia Lei (titolare del diritto di abitazione) a consentire l'accesso;

per tale ragione, la descrizione del bene e la sua successiva valutazione si svolgerà sulla base della documentazione acquisita presso i pubblici uffici, e con riferimento a quanto riportato nella perizia di stima redatta del Geom. Mauro Minguzzi di Codigoro il 30.11.2017 (su incarico della sig.ra Lei).

Nel complesso, il fabbricato si sviluppa su due piani, e dal punto di vista costruttivo risulta realizzato con pareti in muratura esternamente intonacata e

tinteggiata, solai intermedi e tetto a falde in struttura di latero-cemento (verosimilmente), con manto di copertura in tegole laterizie, oltre ad una porzione interna con solaio a terrazza calpestabile.

L'abitazione in oggetto, secondo la planimetria catastale agli atti, è composta al piano terra da ingresso con vano scala, vano cucina e soggiorno, lavanderia, bagno e ripostiglio, mentre al piano primo da disimpegno sul vano scala, due camere da letto (non disimpegnate tra loro), bagno e ampia terrazza, quest'ultima accessibile dal disimpegno e con scaletta a chiocciola dalla corte esclusiva posteriore;

l'unità si completa di cortilivo esclusivo interno (rispetto alla via pubblica) di superficie mq. 44,00, accessibile dal vano lavanderia.

Ribadito che il sottoscritto non ha potuto ispezionare e rilevare personalmente il bene immobile, riguardo al rispettivo generale grado di rifinitura e dotazioni, si richiama quanto riportato dal Geom. Minguzzi nella propria *perizia di stima del 2017*, ovvero pavimenti e rivestimenti in buono stato e qualità "prima scelta", porte interne di legno tamburato, infissi esterni di legno e vetrocamera, con scuri in legno;

l'impianto termico è dotato di radiatori di alluminio con cronotermostato, l'impianto elettrico eseguito sottotraccia e a norma di legge;

L'altezza interna dei vani è variabile tra ml. 2.70-2.95-3.05.

La superficie lorda-commerciale totale dell'immobile (compreso lo spessore delle murature) corrisponde a mq. 142,00 arrotondati, considerando la terrazza al 20% e la corte esclusiva al 10%.

Circa le condizioni dell'unità, al 2017 il collega Minguzzi riferiva che la stessa non aveva *bisogno di migliorie* per essere abitata; ad oggi si può soltanto

registrare una maggiore vetustà di circa sei anni.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

Dal punto di vista catastale l'immobile risulta attualmente identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Codigoro al foglio 84, mappale 1141 sub 4, cat. A/2, classe 3, vani 6,5, sup. catastale totale mq. 135, rendita €. 688,18.

E' intestato a Trapella Gianni nato a Codigoro il 31.10.1962 proprietà 1/1, e a Lei Giulia nata a Codigoro il 26.01.1967 abitazione 1/1.

Non è possibile esprimersi sulla regolarità catastale del bene in oggetto, non essendo stato rilevato dal sottoscritto; si riscontra tuttavia la corrispondenza tra la planimetria catastale identificativa e lo stato "legittimo" edilizio.

REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA DELL'IMMOBILE

A seguito della formale istanza di accesso agli atti inoltrata al Comune di Codigoro, al luglio 2022, l'ufficio comunale competente ha trasmesso le seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione Edilizia prot. 21/54 rilasciata il 25.02.1954, per costruzione di fabbricato uso civile abitazione, con ultimazione lavori in data 30.04.1955; e successivo Permesso di Abitabilità reg. 21/1954 rilasciato il 14.04.1969;
- Denuncia inizio attività D.L. 495/96 n. 288/96 prot. 26888 del 20.11.1996 per modifiche interne e prospettiche;
- Concessione Edilizia n. 96/1997 prot. 22572 rilasciata il 30.01.1998, per modifiche interne e ampliamento fabbricato di civile abitazione; e successivo certificato di conformità edilizia prot. 7059 del 24.10.2002;
- S.C.I.A. n. 275/2013 prot. 18953 del 21.10.2013 per fusione di unità senza opere; con comunicazione di fine lavori e collaudo depositata in data 03.12.2013 prot. 21746.

Come già indicato, non essendo stato possibile accedere all'immobile per i necessari rilievi, lo scrivente non è in grado di esprimersi circa la conformità edilizia del medesimo.

CRITERIO DI STIMA

Nel presente caso viene richiesta la valutazione della proprietà dell'unità immobiliare gravata dal diritto di abitazione (sulla *casa coniugale*) a favore della sig.ra Giulia Lei, derivante da atto Not. L. Vacchi del 09.01.2018 rep. 6081.

Dal punto di vista estimativo il diritto di abitazione è sostanzialmente equiparabile all'usufrutto, pertanto la stima in oggetto dovrà quantificare il più probabile valore della nuda proprietà.

Quest'ultima si determina detraendo dal valore della piena proprietà del bene il valore del diritto di abitazione;

a sua volta, il valore del diritto di abitazione si calcola applicando al valore della piena proprietà dell'immobile il tasso d'interesse legale all'anno attuale e il coefficiente derivante dall'età del beneficiario sig.ra Giulia Lei.

La stima della proprietà immobile viene eseguita sulla base della rispettiva superficie commerciale, applicando il metodo sintetico/comparativo.

Il valore unitario da assegnare si è definito sulla base della propria esperienza professionale e dopo aver condotto le necessarie indagini presso operatori immobiliari disinteressati, oltre ad alcuni periti/estimatori esperti conoscitori del mercato edilizio-immobiliare della zona di Codigoro, quindi verificando e confrontando i valori medi applicati per immobili con simili caratteristiche e ubicati nella stessa zona, recentemente compravenduti o attualmente in vendita, nonché già oggetto di valutazione.

Si sono acquisite le quotazioni OMI pubblicate da Agenzia Entrate, e in particolare delle *abitazioni civili (cat. A/2) in normale stato conservativo*, per le quali si indica valore minimo di €. 690,00/mq. e il massimo di €. 980,00/mq., ricordato comunque che trattasi di valori medi e riferiti ad ampia scala.

Nei siti specializzati in compravendita immobiliare, si rilevano abitazioni assimilabili a quella in oggetto, poste nella zona centrale di Codigoro, attualmente proposte in vendita su una "forbice" di valori al mq. compresi tra €. 560,00 e €. 900,00 (secondo la consistenza, grado di vetustà e livello della ristrutturazione);

tenuto comunque conto che, rispetto alle suddette quotazioni, *normalmente* le compravendite si perfezionano con un ribasso del 5-10%.

Verificate inoltre le quotazioni pubblicate nel portale di "Borsino Immobiliare", si riscontrano nella pertinente zona di ubicazione, per *le abitazioni in stabili di fascia media* il valore minimo di €. 684,00/mq ed il massimo di €. 976,00/mq; per *le abitazioni in stabili di 2^ fascia* il valore minimo di €. 493,00/mq ed il massimo di €. 739,00/mq..

Dalle verifiche svolte su rogiti di compravendita (datati 2019 e 2022) di unità residenziali situate a Codigoro nella stessa via e nelle adiacenze, si è riscontrata una forbice di prezzo medio di vendita compresa tra €. 450,00 e €. 720,00 al mq., ovvero valori abbastanza modesti e in linea con le precedenti quotazioni.

Non essendo note allo scrivente le effettive generali condizioni dell'immobile (stante il mancato sopralluogo/ispezione), appare equo assumere come "base di valutazione" la perizia di stima del Geom. Minguzzi datata 30.11.2017, da aggiornare all'attualità in forza della maggiore vetustà del bene e in considerazione dell'odierno andamento del mercato edilizio;

nella precedente stima del collega Minguzzi si assegna all'unità la quotazione unitaria di €. 600,00/mq., da cui scaturisce il valore finale di €. 85.000,00 (arrotondati).

Al riguardo, il sottoscritto ha contattato lo stesso tecnico, per richiedere alcune informazioni circa le caratteristiche e le condizioni dell'immobile all'epoca della perizia, e per confrontarsi sull'andamento del mercato di settore di Codigoro, ovvero sul probabile valore attuale dell'unità rispetto alla valutazione assegnata nel 2017.

Le ulteriori indagini presso gli operatori immobiliari e colleghi di Codigoro hanno quindi confermato che per la presente abitazione, tenuto conto della sua maggiore vetustà (ovvero n. 6 anni trascorsi dalla precedente stima) e in base ai valori di medi di compravendita della zona, risulta congruo applicare una svalutazione del 10-15%;

nella fattispecie si ritiene corretto assumere un deprezzamento pari al 10%,

da cui: €. 600,00/mq. - 10% = €. 540,00/mq.

VALORE DELLA PIENA PROPRIETA' DELL'IMMOBILE

Mq. 142,00 x €. 540,00..... = €. 76.680,00.

che si arrotonda in..... = €. 77.000,00.

VALORE DEL DIRITTO DI ABITAZIONE A FAVORE DI LEI GIULIA

Tasso di interesse legale anno 2023: 5%

coefficiente beneficiario

Valore piena proprietà immobile..... = €. 77.000,00.

€. 77.000,00 x saggio interesse legale 5%..... = €. 3.850,00.

€. 3.850,00 x 13 (coeff. età beneficiario)..... = €. 50.050,00.

VALORE DIRITTO DI ABITAZIONE (arrotondato)..... = €. 50.000,00.

Da cui,

VALORE NUDA PROPRIETA' DELL'IMMOBILE

€. 77.000,00 a **detrarre** diritto abitazione €. 50.000,00 = €. **27.000,00.**

(euro ventisettemila).

=====

Ad evasione dell'incarico ricevuto.

Ferrara, lì 26.09.2023

geom. Andrea Bertazzini

Allegati:

- Visura catastale;
- Mappa catastale;
- Planimetria catastale;
- Foto esterna da Google.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/05/2022

Dati della richiesta	Comune di CODIGORO (Codice:C814)
	Provincia di FERRARA
Catasto Fabbricati	Foglio: 84 Particella: 1141 Sub.: 4

INTESTATI

1		(3) Abitazione 1/1
2		(1) Proprieta' 1/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		84	1141	4			A/2	3	6,5 vani	Totale: 135 m² Totale: escluse aree scoperte*: 122 m²	Euro 688,18	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo				VIA ZIRARDINI G. n. 27 Piano T-1									
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni				classamento e rendita validati									

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune C814 - Foglio 84 - Particella 1141

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/07/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		84	1141	4			A/2	3	6,5 vani		Euro 688,18	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/07/2014 Pratica n. FE0085788 in atti dal 08/07/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 45423.1/2014)
Indirizzo				VIA ZIRARDINI G. n. 27 Piano T-1								

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/05/2022

Notifica		Partita		Mod.58	
Annotazioni	classamento e rendita validati				

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune C814 - Foglio 84 - Particella 1141

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/11/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		84	1141	4			A/2	3	6,5 vani		Euro 688,18	FUSIONE del 28/11/2013 Pratica n. FE0123572 in atti dal 28/11/2013 FUSIONE (n. 30711.1/2013)

Indirizzo VIA ZIRARDINI G. n. 27 Piano T-1

Notifica		Partita		Mod.58	
Annotazioni	classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 20/10/2017

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(3) Abitazione 1/1
2			(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA	Atto del 20/10/2017 Pubblico ufficiale VACCHI LUISA Sede FERRARA (FE) Repertorio n. 6081 - UU Sede FERRARA (FE) Registrazione n. 403 registrato in data 23/01/2018 - RINUNCIA AD EREDITA' Voltura n. 1016.1/2018 - Pratica n. FE0009689 in atti dal 20/02/2018		

Situazione degli intestati dal 15/01/2015

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 fino al 20/10/2017
DATI DERIVANTI DA	RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 15/01/2015 Pubblico ufficiale LEI Sede CODIGORO (FE) registrato in data - IN MORTE BELLOTTI MARIA PIA Voltura n. 460.1/2018 - Pratica n. FE0004488 in atti dal 25/01/2018		

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/05/2022

Situazione degli intestati dal 28/11/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(8) Usufrutto 1000/1000 fino al 15/01/2015
2			(2) Nuda proprieta' 1000/1000 fino al 15/01/2015
DATI DERIVANTI DA FUSIONE del 28/11/2013 Pratica n. FE0123572 in atti dal 28/11/2013 FUSIONE (n. 30711.1/2013)			

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 84 Particella 1141 Subalterno 1; Foglio 84 Particella 1141 Subalterno 2; Foglio 84 Particella 1141 Subalterno 3;

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono 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).



N=33000

E=28200

1 Particella: 1141

Comune: (FE) CODIGORO
Foglio: 84 All: C
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri
Protocollo pratica T32025/2022
27-Mag-2022 9:13:10

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ferrara**

Dichiarazione protocollo n. FE0123572 del 28/11/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Codigoro

Via Zirardini G.

civ. 27

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 84

Particella: 1141

Subalterno: 4

Compilata da:

Bondi Gianni

Iscritto all'albo:

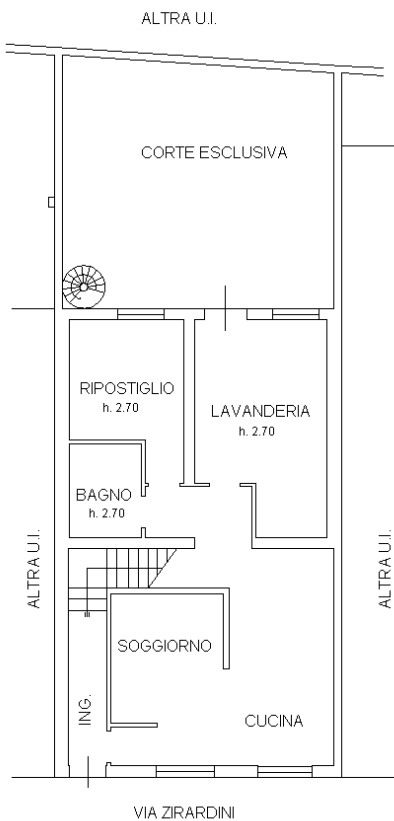
Geometri

Prov. Ferrara

N. 02035

Scheda n. 1

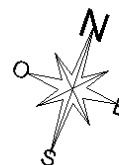
Scala 1:200



PIANO TERRA
h. 2.95



PIANO PRIMO
h. 3.05



Ultima planimetria in atti

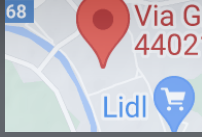
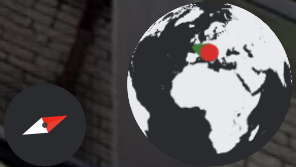
Data: 27/05/2022 - n. T42516 - Richiedente: BRTNDR68A26D548S

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/05/2022 - Comune di CODIGORO(C814) - < Foglio 84 - Particella 1141 - Subalterno 4 >
VIA ZIRARDINI G. n. 27 Piano T-1

← 54 Via D. Ghinatti Codigoro, Emilia-Romagna

68 Via G. Zirardini, 27 ✕
 Via G. Zirardini, 27, 440...
 44.83°N, 12.11°E

Google Earth

© 2023 Google

Videocamera: 2 m