



PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

Asseverata con Giuramento

§ § § § § § § §

Oggetto : Perizia di Stima sulla consistenza ed il valore di un immobile a destinazione residenziale sito in Comune di Ferrara (FE), frazione di Ravalle, Via Palazzetto n.c. 15.

§ § § § § § § §

Il sottoscritto **GUIDETTI Geom. OLAO**, iscritto all'Albo professionale dei Geometri della Provincia di Ferrara al n.1672, avente studio tecnico corrente in Vigarano Pieve, Comune di Vigarano Mainarda (FE), Via Mantova n. 27, è stato incaricato dall'Avvocato Stefano Marangoni del Foro di Ferrara, in qualità di curatore giudiziario, di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità dell'immobile di cui all'oggetto.

Accettato l'incarico ricevuto, ho eseguito gli opportuni accertamenti ed i rilievi sul posto, ho assunto le debite informazioni, ho condotto le conseguenti indagini di mercato, ed infine ho esaminato e rilevato la consistenza dell'immobile da stimare.

Al termine di tali operazioni sono in grado di redigere il seguente rapporto peritale con il quale do evasione all'incarico ricevuto.

1) Identificazione Catastale :

L'immobile oggetto di stima risulta identificato sia presso il Catasto dei Terreni che presso il Catasto dei Fabbricati del Comune di Ferrara al foglio n. 17 con il mappale n. 71 (vedere estratto della mappa catastale – Allegato 1).

Al Catasto dei Fabbricati l'immobile viene censito come segue :

- mapp. 71 sub. 8 -- zona censuaria 2 -- categoria catastale A/7 -- classe 2^
 - consistenza catastale 10 vani -- rendita catastale € 1.446,08 (Via del Palazzetto n. 15 -- piani terra e primo; vedere scheda planimetrica catastale -- Allegato 2);
- mapp. 71 sub. 9 -- zona censuaria 2 -- categoria catastale C/6 -- classe 2^
 - consistenza catastale 35 mq. -- rendita catastale € 159,07 (Via del Palazzetto n. 15 -- piano terra; vedere scheda planimetrica catastale -- Allegato 3);
- mapp. 71 sub. 10 -- zona censuaria 2 -- b.c.n.c. - bene comune non censibile privo di rendita catastale, corte esterna comune agli immobili di cui subb. 8 e 9.

Le unità immobiliari sopra catastalmente descritte sono site e costituite da 2 distinti fabbricati ed esclusiva destinazione residenziale (il secondo, e minore per dimensioni, pertinenziale al primo in quanto autorimessa in corte) con ampia area cortiliva privata esclusiva .

2) Classificazione Urbanistica di P.S.C. :

Il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) vigente del Comune di Ferrara assoggetta l'area di sedime dei fabbricati ed i sovrastanti fabbricati stessi allo strumento urbanistico esecutivo del tessuto consolidato del R.U.E. (Regolamento Urbanistico Edilizio) e quest'ultimo strumento operativo classifica l'area dell'immobile rispettivamente come:

- contesto identitario locale "Ravalle e Scolo Nicolino" ai sensi dell'art. 108-3 delle N.T.A.;
- Aree Urbane del Forese ai sensi dell'art. 100.1-3;
- Aree a bassa densità ai sensi dell'art. 102.1-5;



- Insediamenti prevalentemente residenziali ai sensi dell'art- 105.1-2;
- vincolo urbanistico del "Sito Unesco" ai sensi dell'art. 107.2-2.

In quanto comparto edificato e consolidato, sempre il Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) rende attuabili nel comparto stesso e sui fabbricati in esso insistenti i seguenti interventi edilizi diretti, soggetti al rilascio di Permesso di Costruire (P.d.C.) od alla presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) o di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) quando non inquadrabili nell'attività edilizia libera :

- Manutenzione Ordinaria (MO),
- Manutenzione Straordinaria (MS),
- Ristrutturazione Edilizia (RE),
- Trasformazioni e modifiche delle destinazioni d'uso.

3) Conformità Edilizia :

Il più ampio fabbricato principale, ricomprensente l'unità immobiliare abitativa vera e propria oggetto di stima, è stato edificato sulla base della Concessione Edilizia Prot. Gen. N. 1.121/82 – Prot. Tecnico N. 402/82 rilasciata dal Comune di Ferrara in data 06/08/1982 ed intestata al sig. Battaglioli Vittorio.

Successivamente, in data 02/07/1984 il Comune di Ferrara ha rilasciato Concessione Edilizia per Variante in Corso d'Opera Prot. Gen. N. 8.960/84 – Prot. Tecnico N. 3.476/84 ed in data 21/02/1987 sempre il medesimo Comune ha rilasciato Concessione Edilizia per ulteriore Variante in Corso d'Opera unitamente ad opere di ultimazione e di costruzione di recinzione con Prot. Gen. N. 63.778/86 – Prot. Tecnico N. 28.241/86.



Sulla scorta dell'accurato esame di tutta la documentazione reperita e sopra elencata e del relativo riscontro fra questa e lo stato dei luoghi in essere, sono emerse le seguenti difformità di minima entità, e non supportate da alcuno dei titoli edilizi in premessa, a carico del solo fabbricato principale:

1. tamponamento di spessore ridotto di una porta interna fra vano scale e centrale termica al piano terra;
2. presenza nel vano ad uso ripostiglio al piano primo di cavedio impiantistico interno in muratura;
3. altezza effettiva dei vani al piano terra di cm. 250, a fronte dei cm. 240 riportati negli elaborati grafici di variante ed altezza effettiva dei vani al piano primo di cm. 280, a fronte dei cm. 270 riportati negli elaborati grafici di variante.

Tali sopra elencate difformità, ad eccezione di quelle di cui ai punti 1 e 3, dal momento che sono state recepite e correttamente riportate nella scheda planimetrica catastale tuttora vigente e datata 11/04/1997 (Allegato 2), sono a giudizio del sottoscritto inquadrabili nella tipologia di difformità di cui all'Art. 19bis. della L.R. Emilia Romagna N. 23/2004 ed in quanto tali regolarizzabili con apposita dichiarazione asseverata da parte di tecnico abilitato all'uopo incaricato.

4) Criterio di stima, ubicazione ed adiacenze :

Il criterio di stima adottato è quello comparativo con riferimento a transazioni di unità immobiliari analoghe a quella da stimare per ubicazione, tipo e consistenza, caratteristiche e destinazione, avvenute in epoche anche non recentissime, ma ragguagliate ad oggi.



Il bene in oggetto viene considerato libero da vincoli contrattuali e/o locativi oltre che da servitù prediali o coattive dirette sull'immobile stesso; sarà poi oggetto di idonea verifica da parte del notaio rogante l'esistenza di eventuali ulteriori vincoli, pesi o gravami giuridicamente pendenti sugli immobili stessi.

L'intero comparto con i due fabbricati insistenti è sito al limitare del centro abitato di Ravalle, frazione a nord-ovest della città capoluogo di Ferrara, dal cui centro cittadino dista circa 15 km., e posizionata in adiacenza alla sponda destra del fiume Po.

Il fabbricato principale, a struttura tradizionale in muratura portante e con solai latero-cementizi, è a due piani fuori terra sovrapponibili dei quali il piano terra, con altezza di cm. 250, ad uso di vani di servizio ed il piano primo, con altezza di cm. 280, con i vani principali ed abitabili veri e propri.

Il fabbricato secondario è pure a struttura tradizionale in muratura portante con solai latero-cementizi, al solo piano terra.

Entrambi hanno accesso attraverso cancello pedonale e cancello carraio prospettanti sulla pubblica via Comunale Palazzetto al c.n. 15.

La frazione di Ravalle è composta quasi esclusivamente da fabbricati ad uso residenziale monofamiliari o comunque di piccola dimensione, in parte di antica costruzione ed in parte edificati negli ultimi decenni del XX secolo; sono presenti ormai pochissime attività commerciali e nelle vicinanze dei fabbricati in oggetto è presente la chiesa parrocchiale dei Santi Filippo e Giacomo di Ravalle

5) Consistenza dell'immobile :

A) Superficie calpestabile



- Abitazione (Piano Terra)	mq.	105,24 +
- Abitazione (Piano Primo)	mq.	105,45 +
- Autorimessa	mq.	<u>35,00 =</u>
Totale mq.		245,69

B) Superficie Commerciale

- Abitazione (Piano Terra)	mq. 124,48 x 0,70	mq.	87,14 +
- Abitazione (Piano Primo)	mq. 124,48 x 1,00	mq.	124,48 +
- Autorimessa	mq. 41,04 x 0,50	mq.	<u>20,52 =</u>
Totale mq.			232,14

6) Valutazione economica :

Sulla scorta di tutto quanto sopra analizzato e descritto e con la precisazione che ad oggi, stante la particolare congiuntura economica negativa del settore immobiliare, i valori commerciali di riferimento, soprattutto per contesti decentrati ed in via di spopolamento quale quello di Ravalle, sono oltremodo ridotti, si determina il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto come segue :

- superficie commerciale complessiva mq. 232,14 x €/mq. 390,00 =
 € 90.534,60 Valore Commerciale Finale € 90.534,60
 Si arrotonda il valore stimato ad € 90.500,00, diconsi
novantamilaacinquecentovirgolazerozero.

Il valore a base d'asta per l'eventuale procedura di asta immobiliare si determina invece apportando una riduzione del 15% al valore come sopra determinato ottenendo quindi quanto segue:

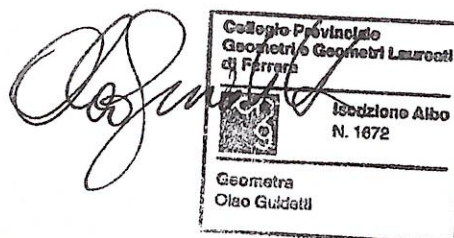
Valore Commerciale Finale € 90.500,00 - 15% = € 76.925,00 -- Valore a base d'asta.



Ferrara, li 16 febbraio 2024

Il Perito

Geom. Olao Guidetti



Allegati :

- allegato 1 - estratto della mappa catastale aggiornata;
- allegato 2 - scheda planimetrica catastale della unità immobiliare sub. 8 del mappale 71, oggetto di stima;
- allegato 3 - scheda planimetrica catastale della unità immobiliare sub. 9 del mappale 71, oggetto di stima;
- allegato 4 - Certificato di Abitabilità del fabbricato principale in data 23/07/1990, con Prot. Gen. N. 21.416/87 - Prot. Tecnico N. 3.838/87;
- allegato 5 - Attestazione di Agibilità del fabbricato secondario in data 06/11/1997, con Prot. Gen. N. 30.191/97 - Prot. Rete N. 15.751/97.

A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page. The signature is stylized and appears to be the same as the one in the stamp above.

Causa n. 70/2024

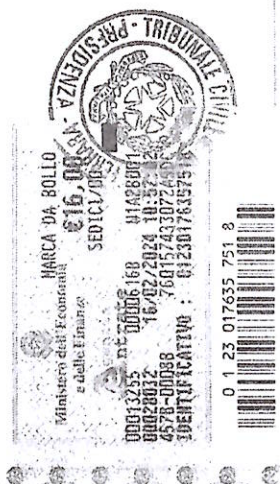
TRIBUNALE DI FERRARA

L'anno 2024 il giorno 16 del mese di febbraio, nella Cancelleria del Tribunale di Ferrara, avanti il sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso il sig. Geom. OLAO GUIDETTI nato a Ferrara il 21/05/1969, avente studio in Vigarano Pieve (FE), Via Mantova n. 27, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Ferrara al N. 1672, il quale presenta la relazione che precede e chiede di asseverarla con giuramento.

Ammonito ai sensi di legge, il comparente presta quindi il giuramento di rito ripetendo la formula :

"Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni a me affidate e di non avere avuto altro scopo che quello di far conoscere al Sig. Giudice la verità".

Del ché il presente verbale che viene sottoscritto.



Stamp of the Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Ferrara, registration number 1672, for Geom. Olao Guidetti.



IL CANCELLIERE
IL FUNZIONARIO
Dr.ssa Anna Compagnone

Il sottoscritto funzionario ha identificato il fatto Geom. OLAO GUIDETTI che presenta doc. C.I. n. CA62850MS emesso il 18.08.2022 con scadenza 21.05.2033 -

In Ferrara il 16.02.2024



IL FUNZIONARIO
Dr.ssa Anna Compagnone

N-43600

E=19600



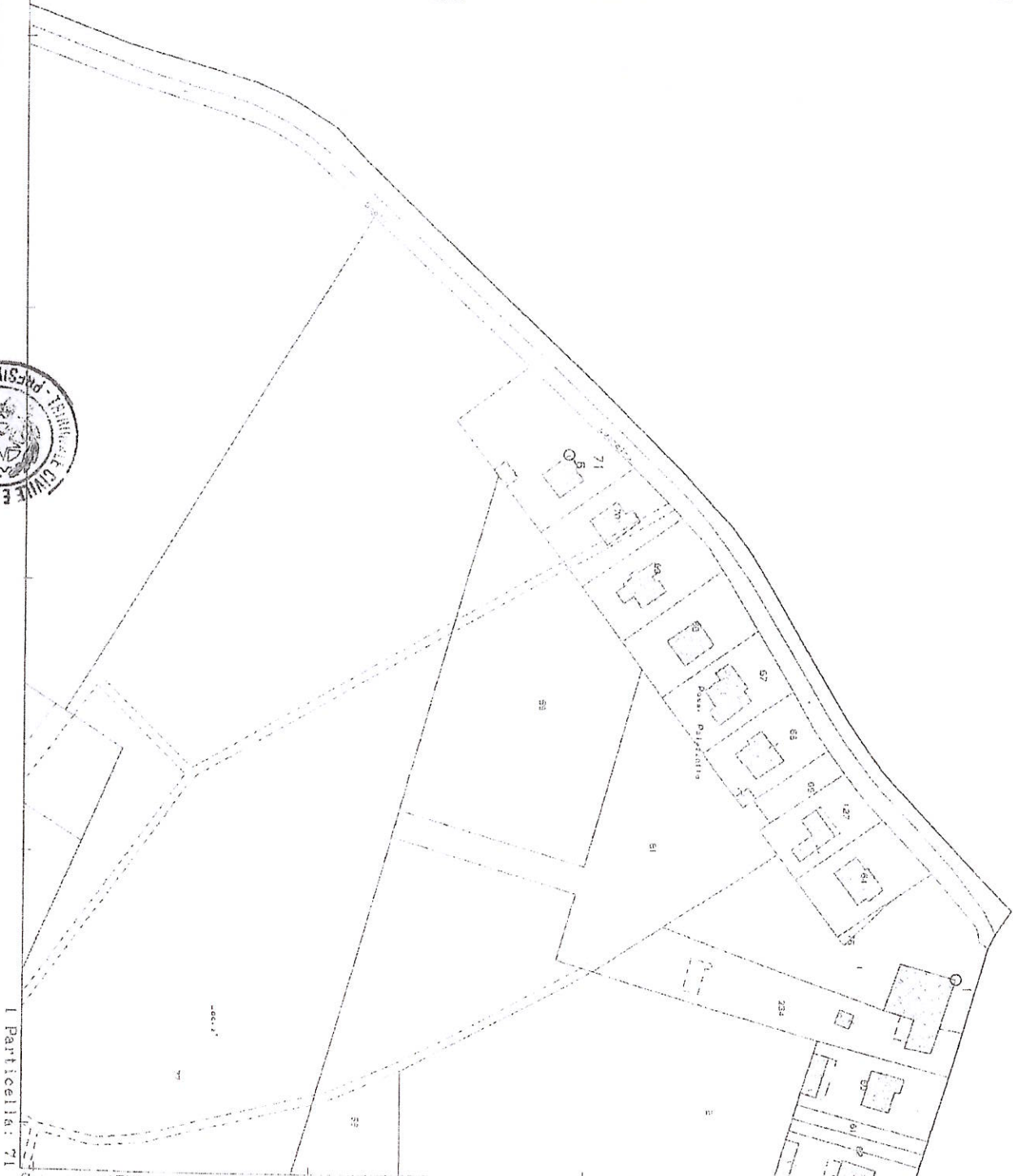
Ministero dell'Economia
e delle Finanze

MARCA DA BOLLO
€2,00
DUE/00

DD013255 DD006168 M1A28001
DD28035 16/02/2024 11:00:29
78-DD087 DD03842514710F39
IDENTIFICATIVO : 01230176357483



Allegato 1



Particella: 71

Comune: (FE) FERRARA

Foglio: 17

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

16-Feb-2024 9:54:32

Protocollo pratica T54136/2024

Direzione Provinciale di Ferrara Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ROSSO GIUSEPPE

Visi tel. (0.90 euro)

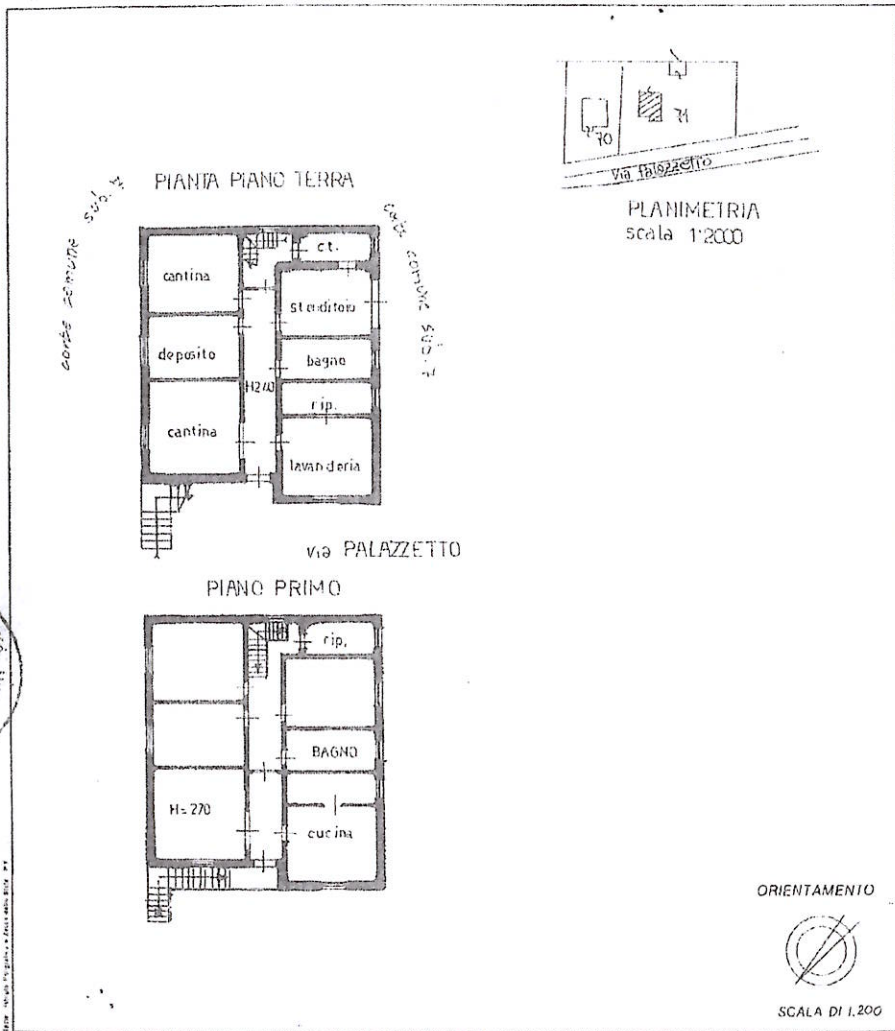
Allegato 2



MINISTERO DELLE REGIONI
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RD 13-4-1938, n. 652)

MCD UN CLER
188
500

Planimetria di una in Comune di **FERRARA** via **PALAZZETTO** civ 15



Dichiarazione s. n. c.
Denuncia di variazione **R**

Completata dal **GEOM. CARLINI**
IAMES

iscritto all'albo di **GEOMETRI**
della provincia di **FERRARA** 1478

data *Firma*

Stamp: **GEOM. CARLINI IAMES**

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ministero dell'Economia e delle Finanze

MARCA DA BOLLO
€2,00
DUE/00

Entrate

00013254 00006160 011A2B0B1
0120035 16/02/2024 11:00:35
7730087 2EFP5C97C34E2608

IDENTIFICATIVO: 01230176357472

0 1 23 017635 747 2

Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 11/04/1997 - Data: 05/10/2022 - n. T83962 - Richiedente: GDTLOA69E21D548Y
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/10/2022 - Comune di FERRARA(D548) - < Foglio 17 - Particella 71 - Subaltemo 8 >
VIA DEL PALAZZETTO n. 15 Piano T-1

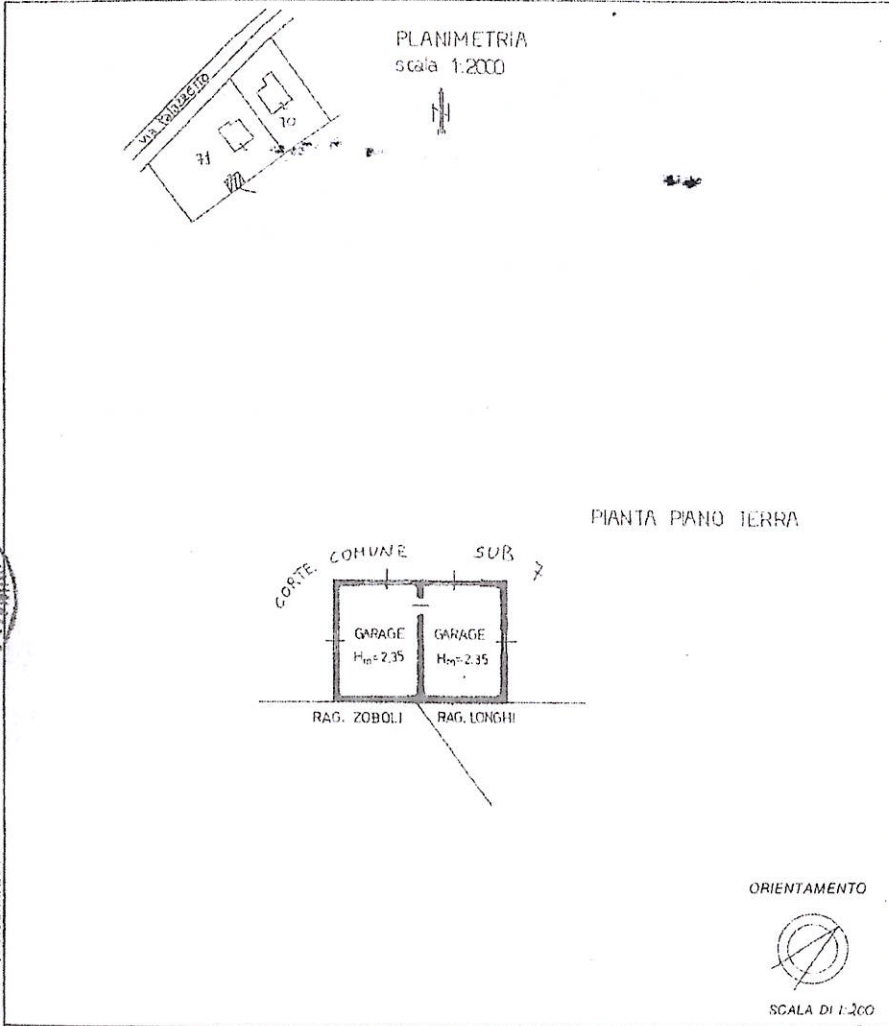
Allegato 3



MINISTERO DELL'ECONOMIA
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (R.D. 13-4-1939 n. 652)

MAXI BRACCIO
19
500

Planimetria di utu in Comune di **FERRARA**, via **PALAZZETTO** civ. **15**



Dichiarazione di N.C.
 Denuncia di variazione

Completata da: **GEOM. CARLINI**
 TITOLO: **RAMES**

Identificativi catastali
 F. 17
 n. 71 sub. 9

iscritto all'atto di **GEOMETRI**
 della provincia di **FERRARA** n. 1478
 data *Carlini*



RISERVATO ALL'UFFICIO
APR. 1997

MARCA DA BOLLO
 Ministero dell'Economia
 delle Finanze
€2,00
 DUE/00

0006168 41A28001
 18/02/2024 11:00:41
 C48DADAC39489DA9
 IDENTIFICATIVO: 01230176357461



Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 11/04/1997 - Data: 05/10/2022 - n. T83963 - Richiedente: GDTLOA69E21D548Y

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/10/2022 - Comune di FERRARA(D548) - < Foglio 17 - Particella 71 - Subaltemo 9 >
 VIA DEL PALAZZETTO n. 15 Piano T



LC. N° 21416 PG

Allegato 4

COMUNE DI FERRARA

N° 3838 F

ASSESSORATO ALLA SANITA'

IL SINDACO

Vista la domanda in data 28 maggio 1987
de l. XXXXXXXXXX

diretta ad ottenere la dichiarazione di abitabilità del fabbricato
costruito ad uso civile abitazione, sito in Ravalle
Via Palazzetto

di cui al permesso di costruzione n.° 1121/402
rilasciato in data 6 agosto 1982 e successivo permesso n.°
8960/3476 rilasciato in data 2 luglio 1984 per la
variante in corso d'opera.

Visto al riguardo il riferimento del Servizio di Igiene Pubblica
dell'U.S.L. 31 in data 21 luglio 1990 (art. 19, lett. h), L.R.
4.5.1982, n. 19);

A termini dell'art. 221 del T.U. delle leggi sanitarie 27 luglio 1934,
n. 1265 e successive modificazioni e dell'art. 139 del vigente regolamento
comunale d'igiene, nonché degli artt. 50 e 51 della L.R. n. 47 del
7.12.1978

DICHIARA

nulla ostare all'abitabilità del fabbricato costruito di
civile abitazione, come sopra descritto.

Ferrara, li 23 luglio 1990

IL SINDACO



SERVIZIO IGIENE PUBBLICA
SETTORE IGIENE EDILIZIA
E RESPIRABILE MEDICO
Dot. Riccardo Modesto
Riccardo Modesto

