

PERIZIA DI STIMA ASSEVERATA

La sottoscritta geom. Debora Fortini, con studio a Vigarano Mainarda (FE) via Cento 20/a, iscritta all'Albo dei Geometri di Ferrara al n. 2063, è stata incaricata dai signori: [REDACTED] nata a [REDACTED] di [REDACTED] il [REDACTED] PIFFERI PAOLO avvocato in qualità di Amministratore di Sostegno di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] come da decreto n. rg. 603/2024 del 23/03/2024 Tribunale di Ferrara;

Compiuti i preliminari accertamenti catastali e sulla provenienza, le verifiche urbanistiche, e i sopralluoghi, con i necessari rilievi metrici e fotografici, si espone quanto in appresso.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE VIA SANTA CATERINA DA SIENA 20-22 - FERRARA

L'immobile in esame, sito in siti in Ferrara in via Santa Caterina da Siena 20-22 è rappresentato da abitazione a tipologia bifamiliare, indipendente composta da piano seminterrato, piano rialzato e primo, con area cortiliva esclusiva sui tre lati sulla quale sorge un accessorio adibito a autorimessa e bassocomodo. In generale, l'edificio principale e il pro servizio staccato, risultano costruiti nel 1952, e successivo ampliamento per il bassocomodo nel 1962. Il fabbricato principale è disposto su due piani, oltre al seminterrato ed è strutturalmente realizzato in muratura, solai intermedi e tetto a falde in laterocemento, con manto di copertura in tegole laterizie. Il fabbricato staccato in corte è disposto al solo piano terra realizzato in muratura, solai intermedi e tetto a falde in laterocemento, con manto di copertura in tegole laterizie. Tutte le pareti esterne risultano in pietra facciavista. L'accesso



Una firma manoscritta in inchiostro, che sembra essere una sigla o un nome abbreviato, posizionata a destra del testo principale.

all'abitazione principale e al fabbricato staccato uso bassocomodo e autorimessa avviene da area cortiliva esclusiva attraverso accesso carraio e pedonale da via Santa Caterina da Siena 20-22.

Abitazione: al piano rialzato si compone di ingresso, pranzo, soggiorno cucinotto, avente accesso anche da portafinestra con terrazzo sul cortile interno esclusivo. E' presente una scala interna comunicante dal retro del cucinotto che collega il piano seminterrato ove è ubicata la caldaia e la cantina (oltre a ulteriore zona seminterrata realizzata senza autorizzazione). Al piano primo si accede con scala dal vano ingresso disimpegno al piano terra ed è composto da un bagno e 3 camere di cui una dotata di balconcino. Il grado di rifinitura e dotazioni dell'unità abitativa al piano terra è di carattere economico risalente in parte all'epoca di costruzione del fabbricato, e in parte all'epoca degli anni 1980 pavimenti in parte ceramica e in parte marmette di ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, rivestimenti di ceramica nel cucinotto e nel bagno, porte interne di legno, portoncino d'ingresso in legno.

I serramenti esterni sono costituiti internamente da telai legno e doppio vetro con infisso esterno in parte alluminio e vetro, completi di avvolgibili in plastica, dotato di inferiata in ferro solo la porta finestra sul retro del cucinotto con affaccio sul cortile. Il bagno presenta pavimenti e rivestimenti in ceramica, corredato di ogni accessorio idro termo sanitario. L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia, la cui conformità è comunque da verificare. L'impianto termico è autonomo dotato di batterie radianti e la caldaia è ubicata nel piano seminterrato.

L'altezza interna dei vani si rileva mediamente di ml. 3.30 circa al piano rialzato e ml 3.06 circa al piano primo, mentre il piano interrato ha



altezza di ml 1.80 circa, mentre ulteriore zona seminterrata realizzata senza autorizzazione avente altezza inferiore non abitabile). L'abitazione risulta sostanzialmente in mediocri e scadenti condizioni di manutenzione e conservazione, in quanto sono presenti notevoli muffe ed efflorescenze, in parte ha subito danneggiamento per incendio ristretto alla stanza al piano primo ove è ubicato il balconcino della camera su via Santa Catarina; nel bagno ove sono presenti muffe di umidità, tuttavia riporta finiture e dotazioni datate e pertanto necessita di interventi di manutenzione, ordinaria e straordinaria oltre che di ammodernamento. La relativa superficie lorda commerciale dell'abitazione (compreso la quota parte dello spessore delle murature) complessiva è stata calcolata di mq. 160,00 arrotondati.



Il garage e bassocomodo e wc ubicati in corpo staccato al piano terra, avente accesso dalla corte esclusiva circostante, si compone di un locale a "L" avente altezza interna massima di ml. 2.45 circa (autorimessa) e altezza interna massima di ml. 2.28 circa (bassocomodo), con pareti composte da muratura, intonacate e in parte dotate di rivestimento in ceramica, non tinteggiate, pavimentazione di cemento battuto/rullato (ad eccezione del pavimento e rivestimento del wc in ceramica) porte d'ingresso in ferro per bassocomodo e wc e basculante in ferro per accesso carraio all'autorimessa. La finestra del bassocomodo dotata di inferriata in ferro. E' dotato di impianto elettrico a vista e piccolo impianto idraulico, la cui certificazione impiantistica è da appurare e in generale lo stato di conservazione del locale risulta scarsa.



La relativa superficie lorda commerciale dell'autorimessa (compreso la

quota parte dello spessore delle murature) complessiva è stata calcolata di mq. 19.60 arrotondati.

La relativa superficie lorda commerciale del bassocomodo e del wc (compreso la quota parte dello spessore delle murature) complessiva è stata calcolata di mq. 19.00 arrotondati e computati al 50% = 9.50 mq.

Compete inoltre agli immobili sopra descritti, la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni a norma dell'art. 1117 C.C. tra i quali l'area di sedime del fabbricato e area cortiliva circostante.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE E PROVENIENZA VIA SANTA

CATERINA DA SIENA 22



Dal punto di vista catastale gli immobili sono identificati nel Catasto Fabbricati del Comune di FERRARA:

- foglio **374** mappale **694** subalterno **3**, abitazione con zona censuaria 1 categoria A/7 classe 3 vani 7,0 superficie catastale mq. 158,00 escluso aree scoperte mq. 158,00, rendita 1.265,32 €, toponomastica via Santa Caterina da Siena 22, piano T-1 -2;
- foglio **374** mappale **694** subalterno **4**, autorimessa con zona censuaria 1 categoria C/6 classe 4 consistenza 15,00 mq, superficie catastale mq. 20,00, rendita 116.20 €, toponomastica via Santa Caterina da Siena 20, piano T;

l'area cortiliva comune è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Ferrara:

- foglio **374** mappale **694** subalterno **5**, BCNC corte comune ai sub. 3-4 del mapp. 694.

L'area sottostante e circostante è altresì identificata al Catasto Terreni

del Comune di Ferrara al Fg. 374 mapp. 694 quale ente urbano di mq. 344. Le planimetrie catastali in atti ripostano sostanzialmente lo stato dei luoghi ad eccezione dell'errata ubicazione della porta del bagno al piano primo dell'abitazione traslata nella tramezzatura interna; il bassocomodo wc sono rappresentati correttamente, mentre per autorimessa sostanzialmente la misura del portone è lievemente più ampia.

VERIFICA ATTI DI PROVENIENZA

Le unità sono pervenute per la quota di 1/2 ciascuno a FELETTI STEFANO e [REDACTED] in forza di successione in morte del padre e marito [REDACTED], deceduto il [REDACTED] la cui dichiarazione di successione è stata registrata all'Agenzia delle Entrate in data 11/09/2008, den. N.68 vol. 1299;

al sig. [REDACTED] sono pervenuti in 1/1 in piena proprietà per successione del padre [REDACTED] deceduto il [REDACTED] la cui dichiarazione di successione è stata registrata all'Ufficio del Registro di Ferrara in data 06-04-1983, den. N.86;

al sig. [REDACTED] la piena proprietà è pervenuta per atto di assegnazione alloggio a rogito notaio [REDACTED] in data 01-08-1961 Rep. 41185/7540, registrato a Ferrara il 16-08-1961 al n. 537

VERIFICA EDILIZIA-URBANISTICA

Il fabbricato e il pro servizio staccato sono stati edificati con:

- pratica Licenza di Costruzione Prot. n. 2983/52
- n. 6031/3903 del 28/04/1955 Abitabilità
- pratica Licenza di Costruzione Prot. n. 44690/57 del 21-01-1958



[Handwritten signature]

- pratica Licenza di Costruzione Prot. n. 36051 del 04-12-1962

-condono edilizio n. 45008 del 26-06-1986.

Gli immobili nello stato di fatto accertato dalla scrivente sulla base delle valutazioni visive e dimensionali in sede di sopralluogo, è verosimilmente corrispondente agli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi, per abitazione, mentre per locale bassocomodo in corte, si sono riscontrate alcune difformità in merito dimensionamento del vano wc nel in quanto più grande con tamponatura nel muro di collegamento tra autorimessa e bassocomodo; alcune lievi difformità dimansionali e prospettiche oltre dimansionamento della finestra nel bassocomodo che risulta piu grande con affaccio sulla corte interna di pertinenza.

Nell'area cortiliva è presente anche un "tettoia/pergolato" ricoperto da rampicanti, in ferro, non autorizzato, ubicato a ridosso della parete dell'autorimessa. Tali difformità sono verosimilmente sanabili, inoltre parte di esse rientrano nelle casistiche disposte nell'art. 19/bis comma 1-ter e bis della LR 23 del 2004 oltre al decreto legge 69/2024, per tali difformità si terrà conto nella valutazione dell'unità immobiliare.

CRITERIO DI STIMA

La stima dell'immobile viene eseguita in base alla relativa superficie commerciale. Il valore unitario da attribuire si determina con metodo sintetico/comparativo, sulla scorta della propria esperienza professionale e dopo aver condotto le opportune indagini presso operatori immobiliari di fiducia e alcuni colleghi/periti della zona di Ferrara, quindi effettuando raffronti con i valori mediamente applicati per immobili con simili caratteristiche e ubicati nella stessa zona, recentemente compravenduti o già oggetto di valutazione.



Considerata la difficile fase economica, si registrano tutt'oggi limitate operazioni di compravendita, con conseguente riduzione dei prezzi.

Oltre all'andamento del mercato edilizio, la stima tiene conto dell'ubicazione dell'unità, del relativo grado di consistenza e vetustà, stato di manutenzione e conservazione. Al riguardo, l'immobile riporta un evidente grado di vetustà, ammaloramento e danneggiamento per incendio localizzato al piano primo camera con balcone; non sono evidenti recenti opere per interventi di ammodernamento alcuno, per tanto la mancanza di questi ha contribuito al degrado dell'immobile stesso, finiture interne e dotazioni impiantistiche datate, pertanto necessita di intervento di rinnovo e adeguamento, i cui costi devono essere tenuti in debita considerazione. Il bene è ubicato in un quartiere centrale di Ferrara, discretamente apprezzato dal punto di vista commerciale, con larga presenza di fabbricati di edilizia simile dell'epoca, e questi ultimi elementi incidono sull'immobile. Dal riscontro dei valori di compravendita e quelli rilevabili anche sulla pubblicità immobiliare, si rileva che unità similari per ubicazione, contesto e consistenza presentano quotazioni piuttosto contenute. Tenuto conto di tutti i fattori esposti sopra, appare opportuno fissare la valutazione su un importo realistico da realizzare. Dalle informazioni assunte e compiute le successive analisi e dai Valori OMI Agenzia Entrate, si rileva che simili unità abitative, possono essere quotate sul valore compreso tra € 1.450,00 e € 1.800,00 al mq (secondo le variabili caratteristiche e condizioni), mentre il fabbricato staccato uso autorimesse e cantina possono essere quotate sul valore compreso tra € 1.650,00 e € 2.450,00 al mq (secondo le variabili caratteristiche e condizioni). Si reputa



corretto stabilire una quotazione unitaria per l'abitazione in esame che comprenda anche la superficie "ragguagliata" del bassocomodo e wc esterno in fabbricato staccato e una quotazione per l'autorimessa. In considerazione delle attuali dinamiche del mercato immobiliare, non ancora in consistente ripresa dopo diversi anni di sostanziale stasi e di ribasso delle effettive quotazioni di vendita dello stato di notevole vetustà, e trattandosi di fabbricato di edilizia economica, appare opportuno fissare la valutazione su un importo realistico da realizzare, pari a 1.450,00 €/mq, fabbricato abitazione con bassocomodo e wc e 1.650,00 €/mq per autorimessa, il tutto comprensivo dell'area cortiliva circostante e sottostante.



Ciò premesso il VALORE DI PIENA PROPRIETA' complessivamente

- Abitazione 160,00 Mq. * 1.450,00€/mq= 232.000,00 €
- Bassocomodo 9,50 Mq* 1.450,00€/mq= 13.775,00 €
- Autorimessa 19,00 Mq* 1.650,00€/mq= 31.350,00 €

Il Valore complessivo stimato €. 277.125,00, che si arrotonda in
€ 277.000,00.

Valore finale dell'immobile (piena proprietà)= €. 277.000,00.

=====

Ad evasione dell'incarico ricevuto.

Vigarano Mianarda (FE), li 12/11/2021

Geom. Debora Fortini



ALLEGATI:

-Documentazione fotografica con 35 fotografie

crow. n. 512/2024

TRIBUNALE DI FERRARA

PROCESSO VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

Il giorno 12 del mese di Novembre dell'anno 2024, avanti al sottoscritto, è comparsa la geom. DEBORA FORTINI, nata a Cento (FE) il 26/07/1979, residente in Via Cento n 20/a, Comune di Vigarano Mainarda (Fe), della cui identità sono certo
-identificato a mezzo carta d'identità n. CA94779JT rilasciata dal Comune di Vigarano Mainarda (FE) il 31/08/2021 e scadenza al 26/07/2032, la quale chiede di asseverare con giuramento la su estesa perizia.

Il comparso viene ammonito ai sensi di legge (art. 483 c.p.) circa l'importanza del giuramento e lo stesso giura pronunciando in piedi le seguenti parole:

"Giuro di avere bene e fedelmente proceduto all'incarico affidatomi al solo scopo di fare conoscere la verità".

Letto, confermato e sottoscritto.





IL FUNZIONARIO
Dr.ssa Anna Compagnone



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Ferrara Via Santa Caterina da Siena 22

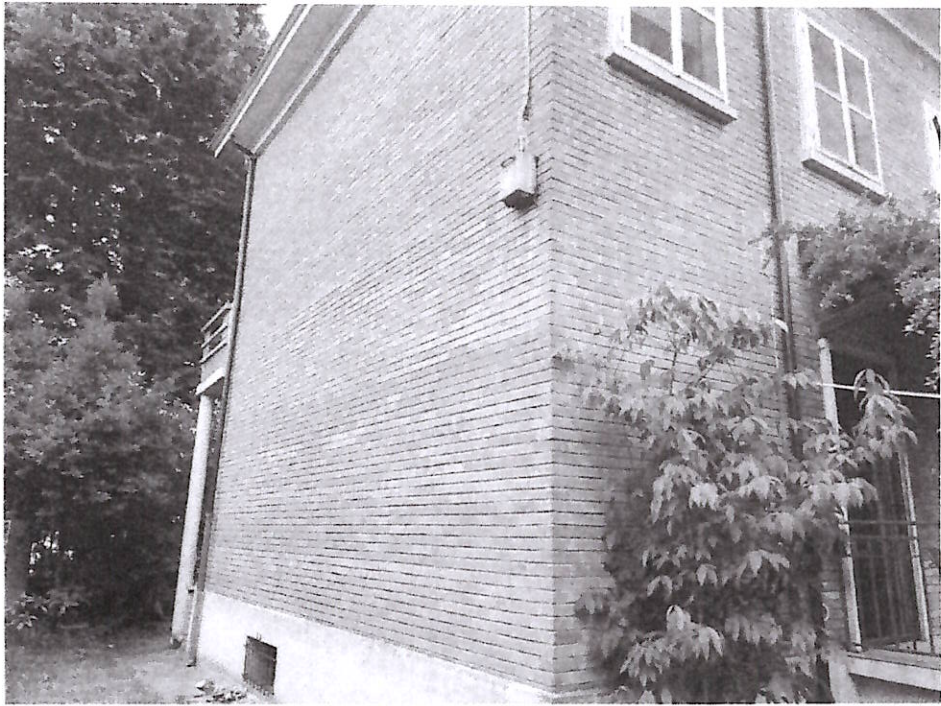
Catasto Fabbricati Fg. 374 mapp.694 sub 3-4-5



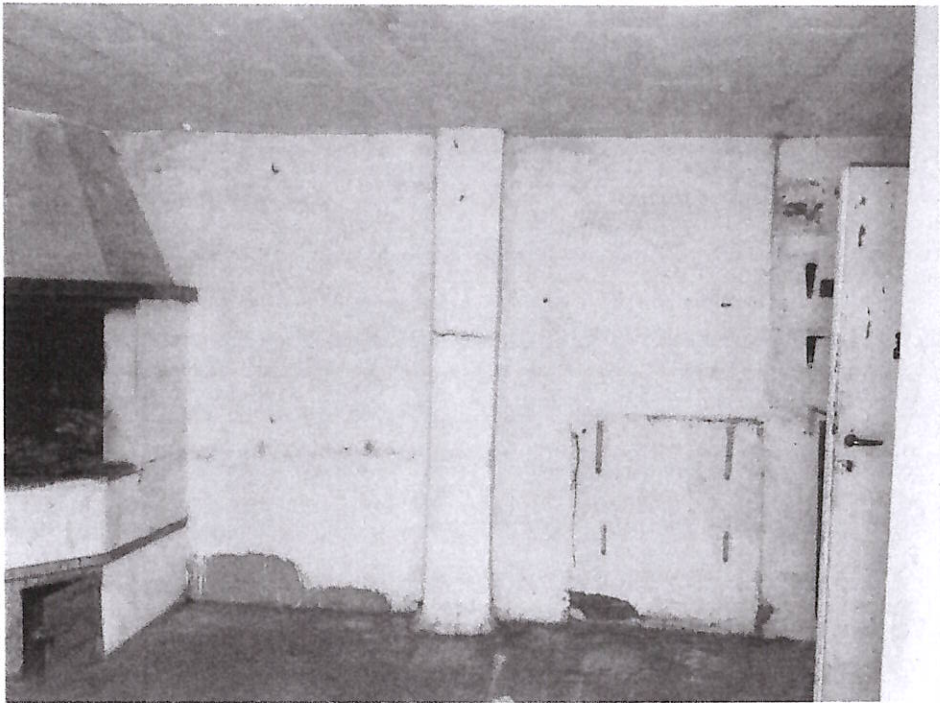








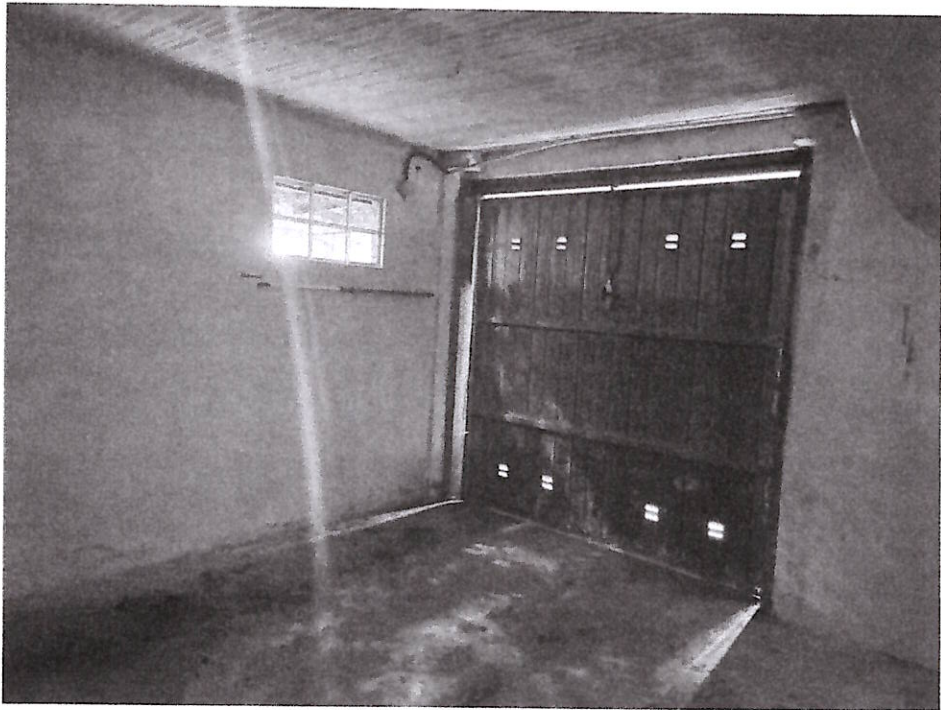
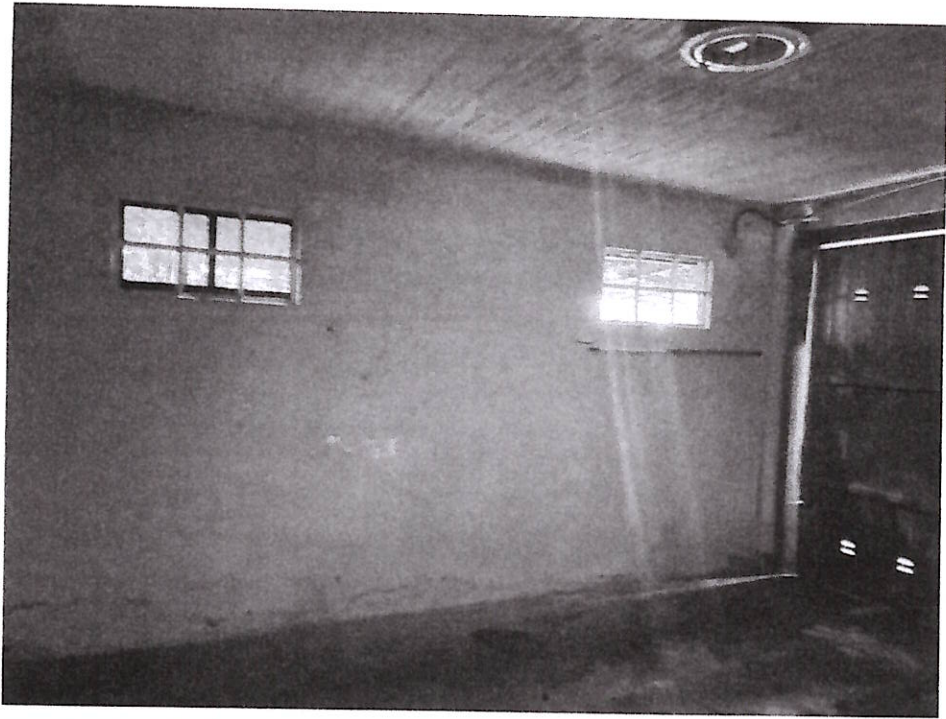
PHOTOGRAPHED BY
J. H. BROWN
1912

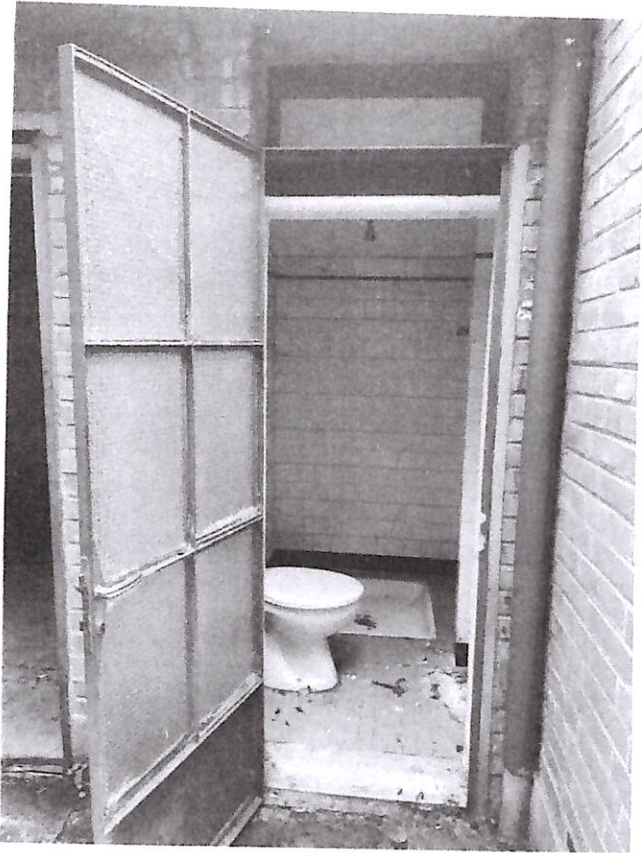




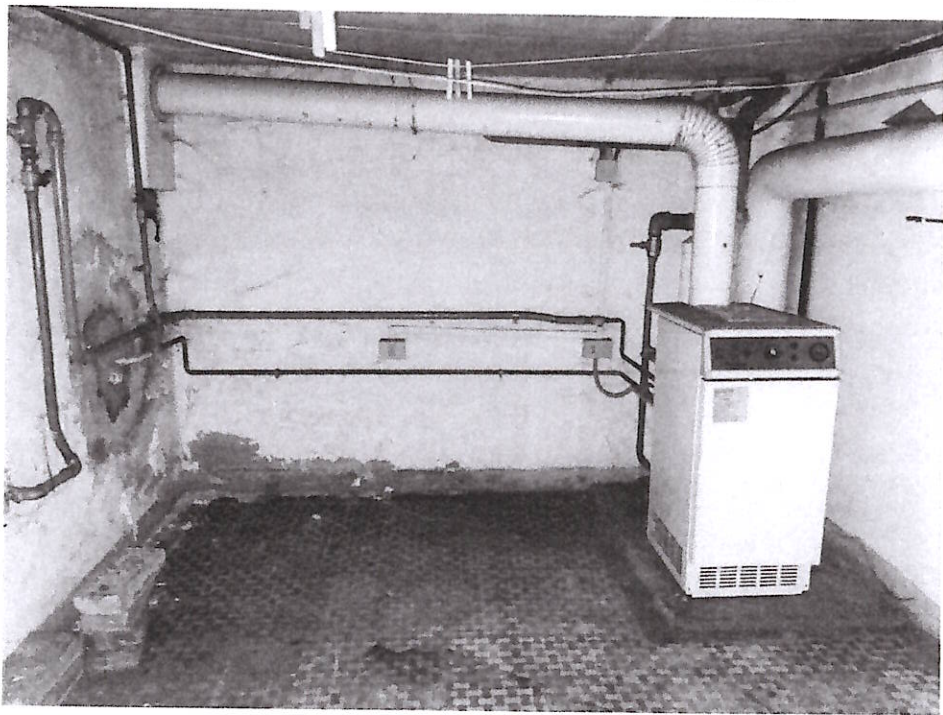
SAFETY
1954

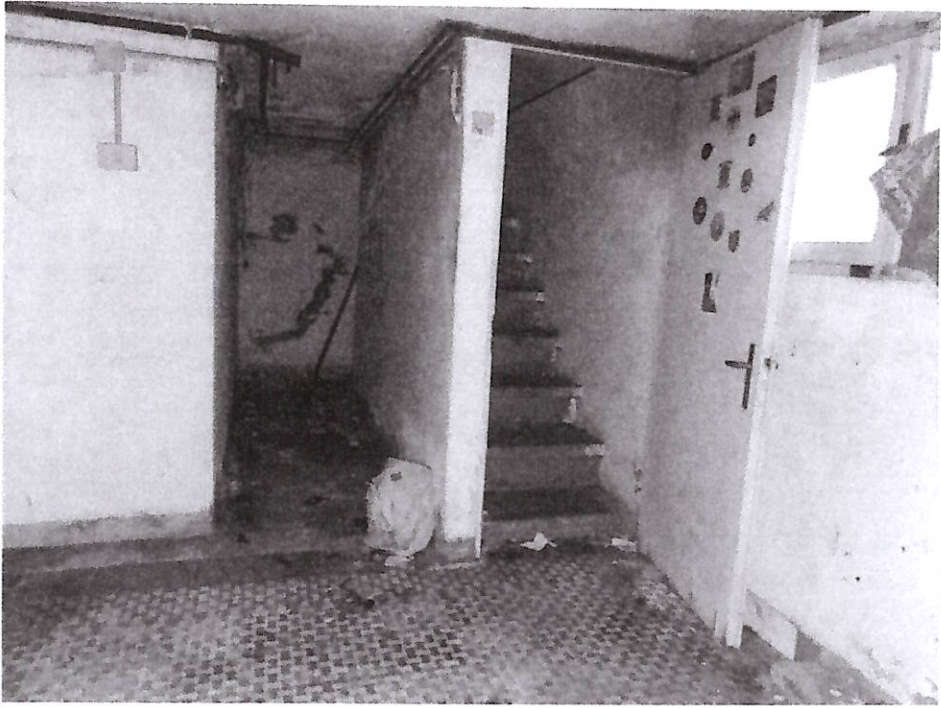


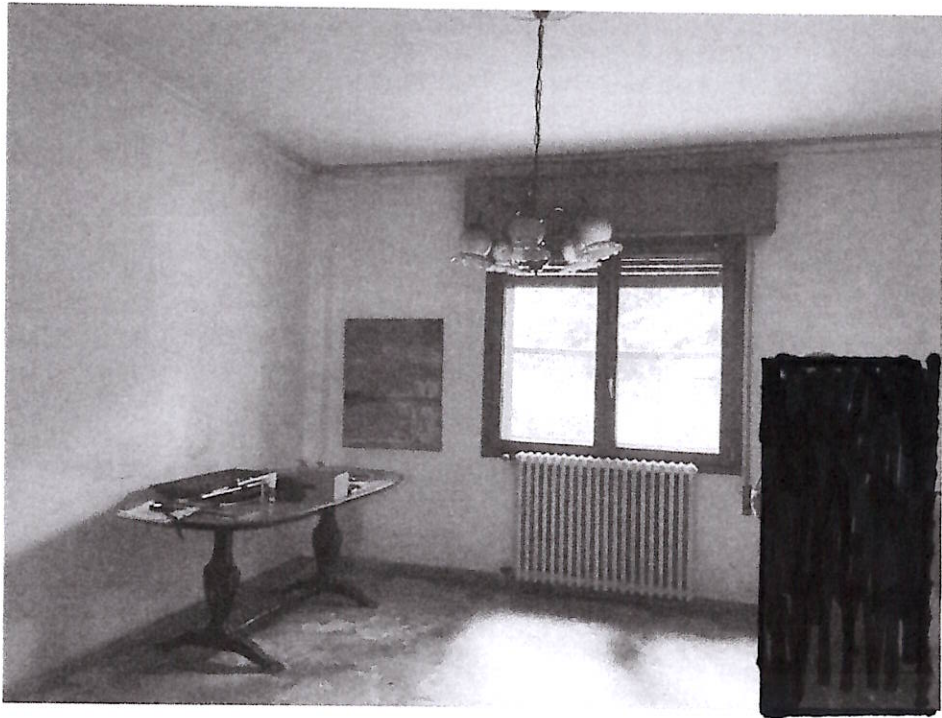


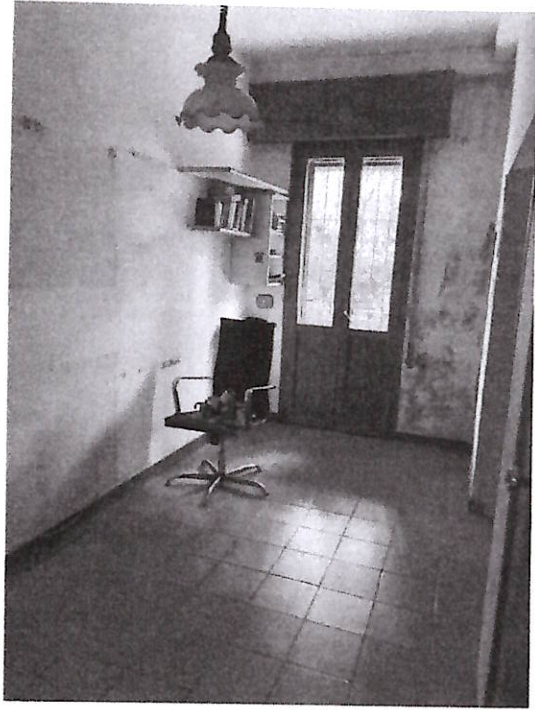


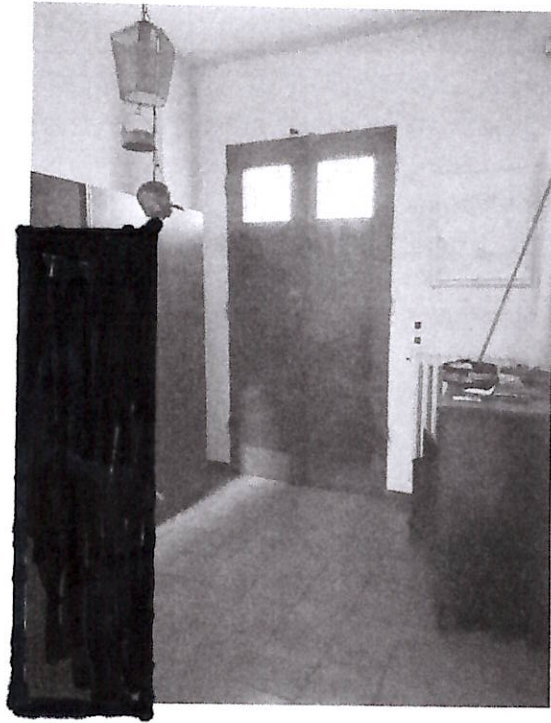
Small circular stamp or logo with illegible text.

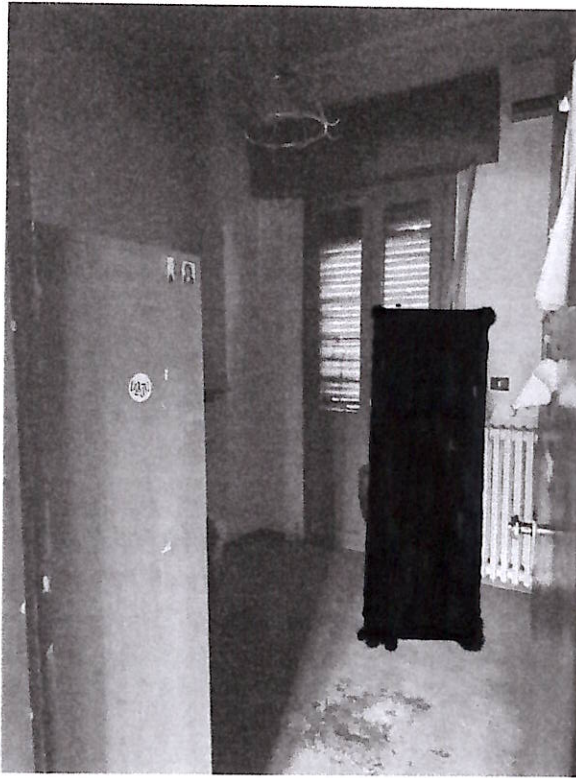


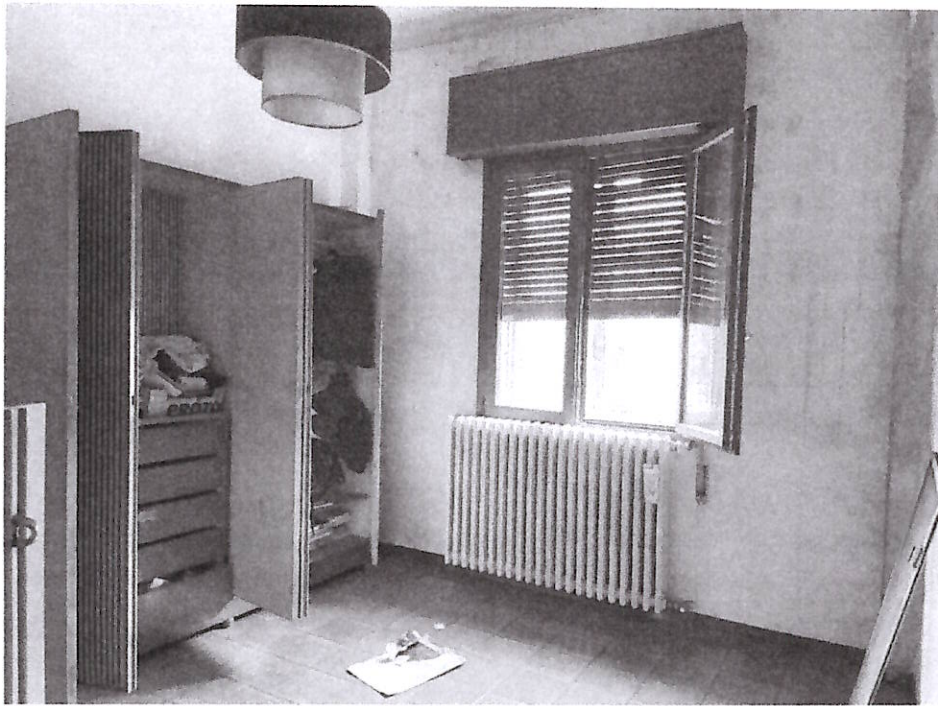














TEMA
1998



