

RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto Arch. Francesco Giacomelli, con studio in Consandolo (FE) via Opera Pia, 46, iscritto all'Ordine degli Architetti di Ferrara n. 731, è stato incaricato dall'avv. Catia Sisti in qualità di Curatore dell'Eredità Giacente di [REDACTED] R.G. n. 1192/23 di effettuare la valutazione dell'immobile sito in Portomaggiore (FE), via Luigi Pirandello n. 7.

Compiuti i preliminari accertamenti catastali, le verifiche edilizie-urbanistiche presso il Comune di Portomaggiore, il sopralluogo con i necessari rilievi metrici e fotografici, nonché le valutazioni di mercato si espone quanto di seguito:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

L'unità immobiliare è intestata a:

- [REDACTED] nata a [REDACTED] - [REDACTED] - Proprietà 1/2
- [REDACTED] nata a [REDACTED] e deceduta il [REDACTED]
[REDACTED] - Proprietà 1/2

ed è descritto al foglio 121 particella 371, sub 8 del Catasto dei Fabbricati del Comune di Portomaggiore (Codice G916).

L'immobile è iscritto nella categoria catastale F/3.

METODOLOGIA DI STIMA

La valutazione dell'immobile è stata effettuata mediante il metodo comparativo. Il metodo comparativo della stima del valore di un immobile prevede il confronto con altri immobili aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella zona di interesse, e oggetto di compravendite recenti.

DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare è ubicata in Portomaggiore (FE), Via Pirandello, n.7 ed è composta da 5 locali, per una metratura pari a 83 mq. Il sopralluogo finalizzato ad un'analisi delle caratteristiche del bene è stato effettuato in data 29 ottobre 2022.

Il bene è situato in un fabbricato che si eleva per due piani, inserito in contesto di abitazioni e attività commerciali. L'immobile è disposto trasversalmente all'interno dell'isolato ed ha affacci sulla via Pirandello, su piccola corte interna ed uno sulla parallela via Mazzini. La facciata dell'edificio su via Pirandello presenta finiture di livello basso, con intonaco a vista e non tinteggiato, mentre la facciata interna è al grezzo, con laterizi a vista.

L'accesso all'unità avviene tramite cortile comune mediante scala esterna. Sul pianerottolo comune vi è anche l'accesso all'appartamento adiacente. L'intonaco sulla facciata del fabbricato è in parte deteriorato, con segni di umidità e precedenti interventi. I gradini di accesso al fabbricato sono in cattive condizioni ed alcuni necessitano di consolidamento e fissaggio alla struttura sottostante.

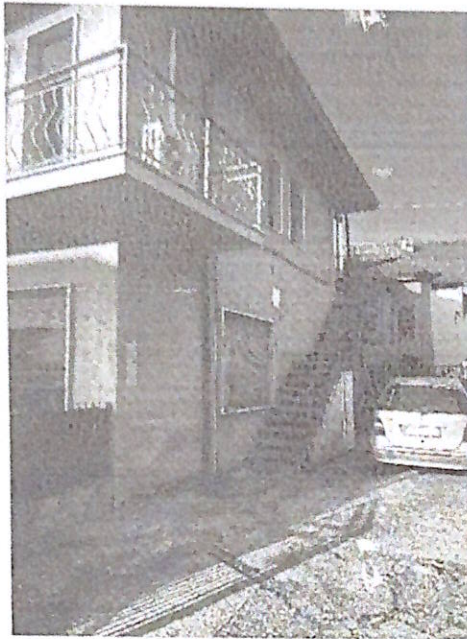
La porta di ingresso e le tapparelle presenti evidenziano vari difetti, dovuti ad una manutenzione carente ed hanno la sola funzione di impedire l'accesso ad estranei. Le zone comuni dello stabile sono in cattivo stato di manutenzione.

Internamente le condizioni dell'immobile sono al grezzo ed è predisposto per 5 vani ed accessori. La pavimentazione è parzialmente demolita e le pareti non presentano intonacatura con laterizi e tracce a vista.

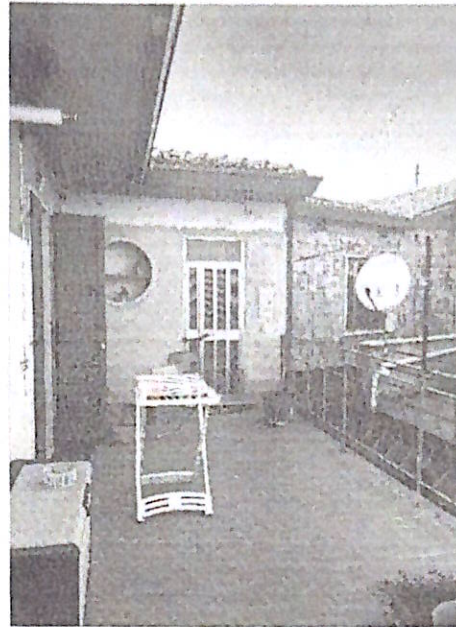
Anche il soffitto presenta grandi porzioni al grezzo ed il pavimento ed il massetto risultano demoliti in alcune parti, probabilmente per predisposizioni impiantistiche non terminate.

Non sono presenti impianti di alcun tipo, ma vi è la sola predisposizione per quello elettrico mediante corrugati posti all'interno delle pareti in laterizio. La quasi totalità degli infissi interni è assente.

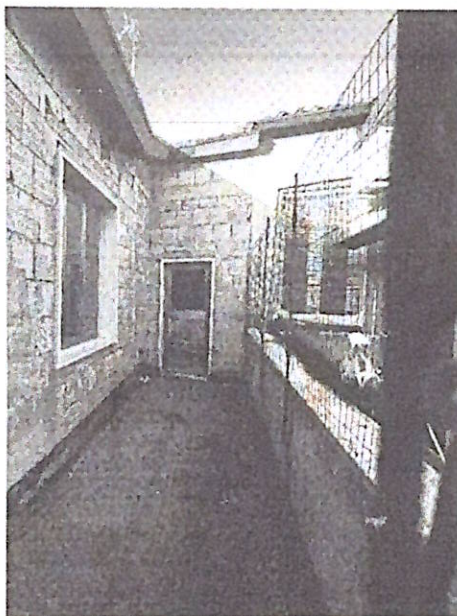
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO DI FATTO



1 - Scala di accesso



2 - Terrazzo comune



3 - Facciata interna



4 - Ingresso



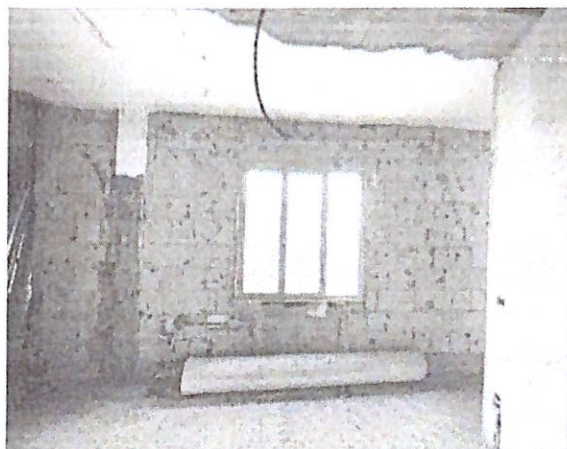
2



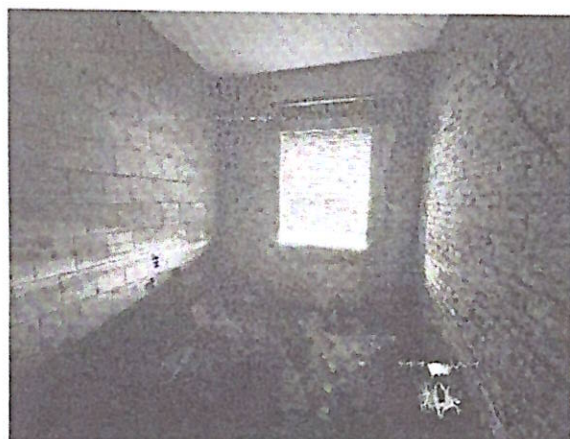
W



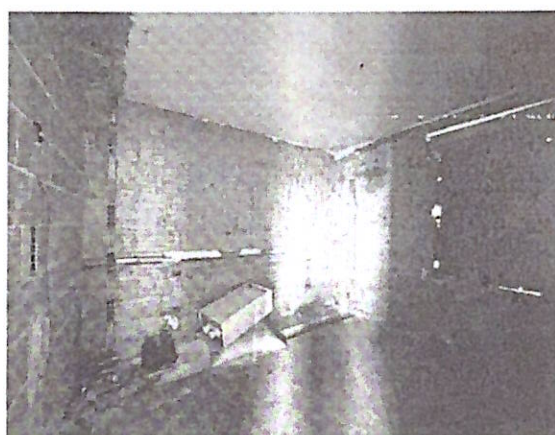
5 - Interno



6 - Parete interna



7 - Vano interno



8 - Vano interno

VALUTAZIONE DEL BENE

È doveroso premettere che, dato lo stato conservativo dell'immobile, l'indagine è consistita in un'analisi degli annunci in riferimento agli immobili ubicati nella stessa zona, dalla natura e dalla destinazione simili all'immobile oggetto di stima, con proiezione ad un'ipotesi di lavori ultimati. Si è poi fatto riferimento ai valori OMI, ridotti mediante coefficienti correttivi relativi allo stato di conservazione.

Immobili di riferimento in zona:

Immobile	Posizione	Stato	Anno	mq	locali	€	€/mq
1	Centro	Abitabile	1985	80	4	47.000	587,5
2	Centro	Ristrutturato	1976	84	5	50.000	595,2
3	Centro	Abitabile	1980	75	4	45.000	600
4	Centro	Abitabile	1980	90	5	45.000	500
5	Frazione	Ristrutturato	2015	90	6	58.000	644

Il prezzo medio al mq degli immobili della stessa tipologia (e abitabili) presenti sul mercato è di 585,34 €/mq.



3



Valori OMI – II Semestre 2024:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: FERRARA

Comune: PORTOMAGGIORE

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO COMUNALE - CENTRO DELL'ABITATO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n. 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/H)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/H)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	750	1050	L	3,2	4,7	L
Abitazioni civili	Ottimo	1100	1550	L			
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	680	L	2,9	3,6	L
Box	NORMALE	370	550	L			
Ville e Villini	NORMALE	740	1100	L			

Dato il contesto e la ricerca di mercato effettuata si ritiene opportuno fare riferimento al valore OMI minimo:

750€/mq * 83mq = 62.250€, che sarebbe comunque più alto della media ottenuta al paragrafo precedente.

L'applicazione dei coefficienti correttivi porterebbe alle seguenti riduzioni:

- Piano primo (senza ascensore): -10%
- Stato da ristrutturare: -10%
- Esposizione interna: -5%
- Anzianità immobile 20-40 anni (condizioni scadenti): -10%
- Impianto di riscaldamento assente: -5%

Ed il nuovo valore sarebbe pari a 37.350 €.

Applicando i medesimi valori correttivi al prezzo al mq medio ottenuto al paragrafo precedente, si otterrebbe un valore di 29.150 €

Si tenga però in considerazione lo stato "al grezzo" dell'immobile oggetto di valutazione, che comporterebbe ulteriori riduzioni rispetto a quelle previste dai suddetti coefficienti.

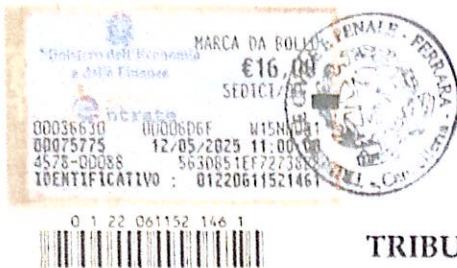
Andrebbero infatti previsti i costi dei tecnici per la riapertura ed il completamento delle pratiche edilizie e la realizzazione degli impianti elettrico, idrico sanitario e di allaccio alla fognatura, attualmente non presenti.

Alla luce delle suddette considerazioni si indica come più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto la cifra di 25.000 €.

Portomaggiore, 05 maggio 2025



Il Tecnico Incaricato
Arch. Francesco Giacometti
FRANCESCO GIACOMETTI
131
PESAGGIATORI PAESAGGIISTI CON...



CRON. N. 163/2025



TRIBUNALE DI FERRARA

L'anno 2025 il mese di Maggio il giorno 19 alle ore 9:30
davanti al sottoscritto funzionario Dott. Compagnone Anna, è comparso il Sig./la
Sig.ra Francesco Giacomatti nato/a
Ferrara il 01/04/1989 con studio in
Consandolo di Argenta
Via Opera Pia n. 46 provincia FE
della cui identità sono certo

➤ Per conoscenza diretta

➤ Identificato mediante carta d'identità n. CA996210L rilasciata in data dal Sindaco del Comune
di Argenta in data
16/03/2023

➤ Identificato mediante patente di guida n. _____ rilasciata in data _____ dal Prefetto di _____

➤ Identificato mediante Passaporto n. _____ rilasciato in data dal Questore di _____

Il quale chiede di asseverare con giuramento la suesposta perizia.

Il comparso viene ammonito ai sensi di legge circa l'importanza del giuramento, e quindi giura pronunciando in piedi le seguenti parole:

"Giuro di aver bene e fedelmente proceduto all'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere la verità"

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge (1).

Letto, confermato e sottoscritto.

Francesco Giacomatti

NOTA BENE: L'ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

Dott.ssa Anna Compagnone



Visura attuale sintetica per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 14/09/2023

Direzione Provinciale di Ferrara
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di FERRARA
Soggetto individuato	[REDACTED] nata a [REDACTED]

1. Immobili siti nel Comune di PORTOMAGGIORE (Codice G916) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		121	1888	2			F/1					VIA LUIGI PIRANDELLO	
1												COSTITUZIONE del 16/03/1988 in atti dal 03/11/1993 (n. 46908.1/1988)	Ar. notazione

Immobile 1: Annotazione: AREA URBANA DI MQ.60

Totale:

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] nato a [REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2
2	[REDACTED] nata a [REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 2/8
3	[REDACTED] nata a [REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/8 in regime di comunione dei beni
4	[REDACTED] nata a [REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/8 in regime di separazione dei beni

DATI DERIVANTI DA Atto del 11/12/2015 Pubblico ufficiale MISTRI ALESSANDRO Sede PORTOMAGGIORE (FE) Repertorio n. 40593 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 15103 3/2015 Reparto PI di FERRARA in atti dal 22/12/2015

Atto del 11/12/2015 Pubblico ufficiale MISTRI ALESSANDRO Sede PORTOMAGGIORE (FE) Repertorio n. 40593 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 15103 3/2015 Renarto Pl di FERRARA in atti dal 22/12/2015





Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 14/09/2023

2. Immobili siti nel Comune di PORTOMAGGIORE (Codice G916) Catasto dei Fabbricati

2. Immobili siti nel Comune di PORTOMAGGIORE (Codice G916) Catasto dei fabbricati													
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
N.	Sez. Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		121	371	8			F/3					VIA LUIGI PIRANDELLO n. 7 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/04/2014 Pratica n. FE0050527 in atti dal 18/04/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 25964.1/2014)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: AGGIORNAMENTO DELL'INDIRIZZO ESEGUITO DALLA P.O.V. DI FERRARA A SEGUITO DELLA CONVENZIONE PER IL PROGETTO CIVICI

Totale:

Intestazione degli immobili indicati al n.2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	nata a [redacted] 73	[redacted]	(1) Proprietà 2/4
2	nata a [redacted] 8	[redacted]	(1) Proprietà 1/4 in regime di comunione dei beni con [redacted]
3	nata a [redacted]	[redacted]	(1) Proprietà 1/4 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		Atto del 11/12/2015 Pubblico ufficiale MISTRI ALESSANDRO Sede PORTOMAGGIORE (FE) Repertorio n. 40593 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 15105 2/2015 Reparto PI di FERRARA in atti dal 22/12/2015	

Totale Generale:

Unità immobiliari n. 2

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 1,350