
Tribunale di Ferrara
SEZIONE VOLONTARIA GIURISDIZIONE

Liquidazione Volontaria [REDACTED]

R.G. n. 2157/2017 Vol.

Giudice Tutelare: Dott. Paolo Sangiuolo

Amministratrice di sostegno del
[REDACTED] Avv. Vittorio Zappaterra

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ingegnere Marco Rubin
Codice fiscale: RBNMRC69D16A944C
Studio in: Via Cortev ecchia 3 - 44121 Ferrara
Telefono: 0532 804018
Fax: 02 87181856
E-mail: studiorubin@studiorubin.eu
Pec: marco.rubin@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Dieci Martiri n.192 - Porotto di Ferrara (FE) - 44121

Lotto: 001 - Abitazione con autorimessa

Corpo: A - Abitazione con autorimessa

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A/4] e autorimessa [C/6]

Dati Catastali: [REDACTED] nato a [REDACTED]
proprietà 1/1; foglio 128, mapp. 92, sub. 4, zona censuaria 2, cat. A/4, cl. 3, consistenza 6,0 vani, sup. catastale totale 110,00 mq (escluse aree scoperte 110,00 mq), Rendita € 325,37; foglio 128, mapp. 279, sub. 5, zona censuaria 2, cat. C/6, cl. 2, consistenza 20,00 mq, sup. catastale tot. 23,00 mq, Rendita € 90,90.

2. Stato di possesso

Bene: Via Dieci Martiri n.192 - Porotto di Ferrara (FE) - 44121

Lotto: 001 - Abitazione con autorimessa

Corpo: A - Abitazione con autorimessa

Possesso: libero da persone, ma occupato da cose.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Dieci Martiri n.192 - Porotto di Ferrara (FE) - 44121

Lotto: 001 - Abitazione con autorimessa

Corpo: A - Abitazione con autorimessa

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori iscritti

Bene: Via Dieci Martiri n.192 - Porotto di Ferrara (FE) - 44121

Lotto: 001 - Abitazione con autorimessa

Corpo: A - Abitazione con autorimessa

Creditori Iscritti: Nessun creditore iscritto

5. Comproprietari

Bene: Via Dieci Martiri n.192 - Porotto di Ferrara (FE) - 44121

Lotto: 001 - Abitazione con autorimessa

Corpo: A - Abitazione con autorimessa

Comproprietari: Nessuno.



6. Misure penali

Bene: Via Dieci Martiri n.192 - Porotto di Ferrara (FE) - 44121

Lotto: 001 - Abitazione con autorimessa

Corpo: A - Abitazione con autorimessa

Misure penali: non rilevabili.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Dieci Martiri n.192 - Porotto di Ferrara (FE) - 44121

Lotto: 001 - Abitazione con autorimessa

Corpo: A - Abitazione con autorimessa

Continuità delle trascrizioni: Sì.

8. Prezzo

Bene: Via Dieci Martiri n.192 - Porotto di Ferrara (FE) - 44121

Lotto: 001 - Abitazione con autorimessa

Corpo: A - Abitazione con autorimessa

Prezzo dell'intero: € 57.000,00



Beni in Ferrara (FE) – Abitazione con autorimessa
Via Dieci Martiri n. 192

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto

Proprietà per 1/1 di [redacted]

Cod. Fiscale: MZZGRL51A09D161G

Identificati al catasto Fabbricati:

Intestati: [redacted] nato a [redacted] C.F. [redacted], proprietà 1/1; foglio 128, mapp. 92, sub. 4, zona censuaria 2, cat. A/4, cl. 3, consistenza 6,0 vani, sup. catastale totale 110,00 mq (escluse aree scoperte 110,00 mq), Rendita € 325,37.

Confini: a nord, a est e a ovest con il mapp. 174 sub. 15 (corte comune), a sud con il mapp. 92 sub. 5.

Derivante da:

- Variazione catastale del 02/10/1991 in atti dal 13/10/1995 per fusione e diversa distribuzione, VSI (n. 72774.1/1991). Derivante dalla soppressione del mapp. 92 ex sub. 1 e 2.

- Ricongiungimento di usufrutto del 02/06/1996 Pubblico ufficiale Mazzoni - Dichiarazione sostitutiva d'atto notorio Voltura n. 1695.1/2017 - Pratica n. FE0015931 in atti dal 14/03/2017.

- Atto di compravendita del 13/10/1987, notaio Chinarelli, Repertorio n. 22451 - UR Sede Ferrara (FE) Registrazione n. 1743 registrato in data 29/10/1987 - Voltura n. 2834.1/1987 in atti dal 14/06/1994.

Conformità catastale: la situazione catastale risulta regolare rispetto a quanto dichiarato all'Ufficio delle Entrate Servizi Catastali. Fatte salve le migliori analisi a carico dell'aggiudicatario.

Intestati: [redacted] nato a [redacted] C.F. [redacted], proprietà; foglio 128, mapp. 279, sub. 5, zona censuaria 2, cat. C/6, cl. 2, consistenza 20,00 mq, sup. catastale tot. 23,00 mq, Rendita € 90,90.

Confini: a nord con lo Scolo Consorziale, a est con il mapp. 279 sub. 6 e con il mapp. 174 sub. 17, a sud con il mapp. 174 sub. 15 (corte comune), a ovest con il mapp. 278 sub. 11 e con il mapp. 174 sub. 14.

Derivante da: Costituzione catastale del 13/02/1991 in atti dal 17/11/1999 - Edificazione su area urbana (n. 69670.1/1991). Derivante dalla soppressione del mappale 279 ex sub. 1 e corte al mappale 174 ex sub. 12 (erroneamente indicata con il sub.16 nell'elaborato planimetrico del 29/11/1990).

Conformità catastale: la situazione catastale non risulta regolare rispetto a quanto dichiarato all'Ufficio delle Entrate Servizi Catastali in quanto durante il sopralluogo è stato rilevato un ripostiglio posto sul retro dell'autorimessa non indicato nella planimetria catastale. Fatte salve le migliori analisi a carico dell'aggiudicatario.

Note: compete agli immobili una proporzionale quota di comproprietà indivisa delle parti comuni dell'edificio ai sensi degli artt. 1117 del c.c.; nello specifico sulla corte comune identificata al N.C.E.U. del Comune di Ferrara, foglio 128, mapp. 174, sub. 15

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: residenziale.

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole locale con parcheggi.

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: supermercati (buoni), scuola materna (buono), scuola elementare (buono), farmacia (buono), scuola media (buono), scuola superiore (buoni), bar e ristoranti (buono).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali.

Importanti centri limitrofi: Ferrara.



Attrazioni paesaggistiche: Castello Estense di Ferrara.

Attrazioni storiche: Centro Storico di Ferrara.

Principali collegamenti pubblici: autobus 650 m.

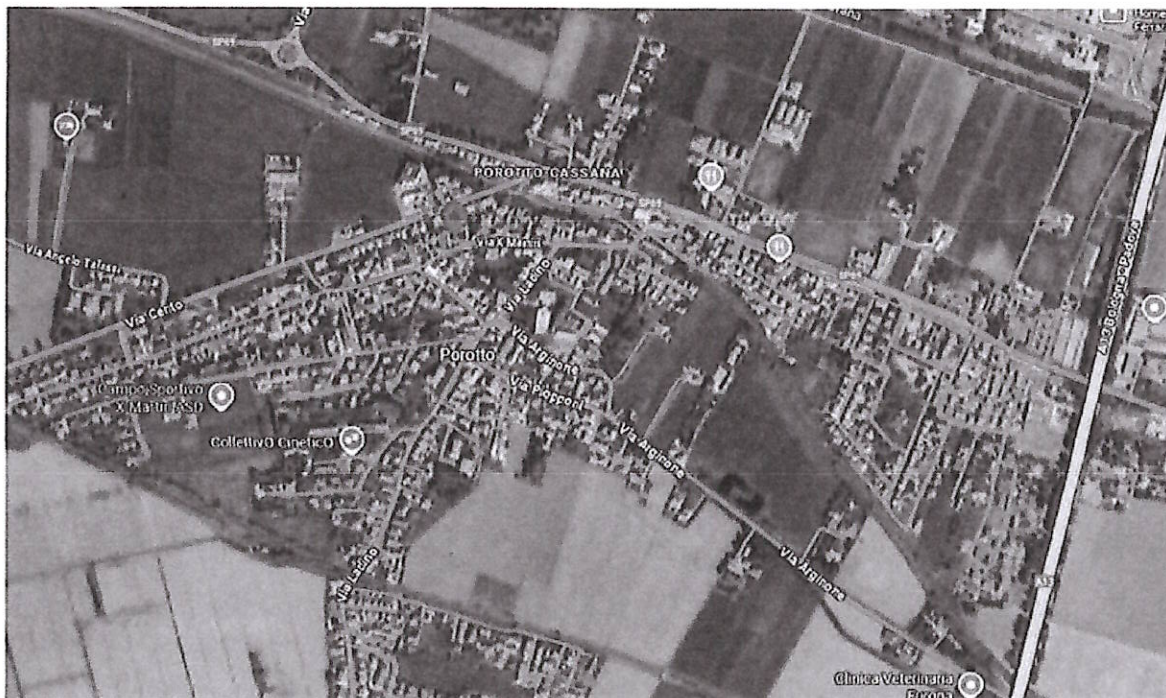


Immagine n.1: individuazione satellitare immobile Lotto 001



Immagine n.2: individuazione satellitare immobile Lotto 001



3. STATO DI POSSESSO:

Libero da persone, ma occupato da cose.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'aggiudicatario:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuno.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1. Iscrizioni:

- Iscrizione del 23/11/1987, Reg. gen. n. 15546, Reg. part. n. 2502; Pubblico ufficiale Not. Chinarelli Giancarlo in data 20/11/1987, Numero di repertorio 22606; a favore di Credito Italiano S.p.A.; contro [REDACTED] (nuda proprietà), [REDACTED] (usufrutto), [REDACTED] (usufrutto); somma complessiva Lire 60.000.000,00, somma capitale Lire 30.000.000,00. Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

La presente iscrizione riguarda le presenti unità immobiliari precedentemente censite al catasto fabbricati di Ferrara al mapp. 92 ex sub. 1 e 2, mapp. 279 ex sub. 1, mapp. 174 ex sub. 10 oltre parti comuni.

4.2.2. Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3. Misure Penali

Non rilevabile.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Trattasi di fabbricato al di fuori di gestioni ed ambiti condominiali.
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Trattasi di fabbricato al di fuori di gestioni ed ambiti condominiali.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Trattasi di fabbricato al di fuori di gestioni ed ambiti condominiali.

Millesimi di proprietà: Trattasi di fabbricato al di fuori di gestioni ed ambiti condominiali.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non specificato.

Attestazione Prestazione Energetica: non rilevabile.

Indice di prestazione energetica: non rilevabile.

Note Indice di prestazione energetica: non specificato.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: dal 13/10/1987 ad oggi (attuale proprietario) Mazzoni Gabriele.

Trascrizione del 29/10/1987, Reg. gen. n. 14241, Reg. part. n. 9686; Pubblico ufficiale Not. Chinarelli Giancarlo del 13/10/1987, Numero di repertorio 224551, Atto di compravendita; a favore di [REDACTED] (nuda proprietà), [REDACTED] (usufrutto), [REDACTED] (usufrutto); contro [REDACTED]

La presente trascrizione riguarda le presenti unità immobiliari precedentemente censite al catasto fabbricati di Ferrara al mapp. 92 ex sub. 1 e 2, mapp. 279 ex sub. 1, mapp. 174 ex sub. 10.

Il tutto ora intestato a [REDACTED] a seguito di Ricongiungimento di usufrutto del 02/06/1996 Pubblico ufficiale Mazzoni, Dichiarazione sostitutiva d'atto notorio Voltura n. 1695.1/2017 - Pratica n. FE0015931 in atti dal 14/03/2017.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Di seguito le pratiche estratte in diversi accessi agli atti presso gli uffici competenti, durati oltre 4 mesi per il tempo necessario al Comune per l'estrazione.

Oggetto: Concessione a sanatoria

Numero Pratica: P.G. n. 44371/85, P.T. n. 19306/85, del 04/07/1989

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: ristrutturazione di appartamento

Oggetto: Concessione a sanatoria

Numero Pratica: P.G. n. 44372/85, P.T. n. 19307/85, del 04/07/1989

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: modifiche al prospetto

Oggetto: Comunicazione di esecuzione opere interne

Numero Pratica: P.G. n. 39862/87, P.T. 15239 del 21/10/1987

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: modifiche interne

Oggetto: Comunicazione di esecuzione opere interne

Numero Pratica: P.G. n. 39863/87, P.T. 15240 del 21/10/1987

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: modifiche interne

Oggetto: Concessione edilizia

Numero Pratica: P.G. n. 42961/88-38209/89, P.T. 18574/88-15916/89 del 24/10/1989

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: ampliamento di bassocomodo in modo da creare un'autorimessa privata



Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Trattasi di fabbricato al di fuori di gestioni ed ambiti condominiali.

Millesimi di proprietà: Trattasi di fabbricato al di fuori di gestioni ed ambiti condominiali.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non specificato.

Attestazione Prestazione Energetica: non rilevabile.

Indice di prestazione energetica: non rilevabile.

Note Indice di prestazione energetica: non specificato.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: dal 13/10/1987 ad oggi (attuale proprietario) ~~_____~~
Trascrizione del 29/10/1987, Reg. gen. n. 14241, Reg. part. n. 9686; Pubblico ufficiale Not. Chinarelli Giancarlo del 13/10/1987, Numero di repertorio 224551, Atto di compravendita; a favore di ~~_____~~ (nuda proprietà), ~~_____~~ (usufrutto), ~~_____~~ (usufrutto); contro ~~_____~~ ~~_____~~ e Favretti Nadia.

La presente trascrizione riguarda le presenti unità immobiliari precedentemente censite al catasto fabbricati di Ferrara al mapp. 92 ex sub. 1 e 2, mapp. 279 ex sub. 1, mapp. 174 ex sub. 10.

Il tutto ora intestato a Mazzoni Gabriele a seguito di Ricongiungimento di usufrutto del 02/06/1996 Pubblico ufficiale Mazzoni, Dichiarazione sostitutiva d'atto notorio Voltura n. 1695.1/2017 - Pratica n. FE0015931 in atti dal 14/03/2017.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Di seguito le pratiche estratte in diversi accessi agli atti presso gli uffici competenti, durati oltre 4 mesi per il tempo necessario al Comune per l'estrazione.

Oggetto: Concessione a sanatoria

Numero Pratica: P.G. n. 44371/85, P.T. n. 19306/85, del 04/07/1989

Intestazione: ~~_____~~

Per lavori: ristrutturazione di appartamento

Oggetto: Concessione a sanatoria

Numero Pratica: P.G. n. 44372/85, P.T. n. 19307/85, del 04/07/1989

Intestazione: ~~_____~~

Per lavori: modifiche al prospetto

Oggetto: Comunicazione di esecuzione opere interne

Numero Pratica: P.G. n. 39862/87, P.T. 15239 del 21/10/1987

Intestazione: ~~_____~~

Per lavori: modifiche interne

Oggetto: Comunicazione di esecuzione opere interne

Numero Pratica: P.G. n. 39863/87, P.T. 15240 del 21/10/1987

Intestazione: ~~_____~~

Per lavori: modifiche interne

Oggetto: Concessione edilizia

Numero Pratica: P.G. n. 42961/88-38209/89, P.T. 18574/88-15916/89 del 24/10/1989

Intestazione: ~~_____~~

Per lavori: ampliamento di bassocomodo in modo da creare un'autorimessa privata



Agibilità P.G. n. 16078, P.T. n. 4141 del 01/07/1993

Oggetto: Richiesta di Contributo per la Riparazione o Ricostruzione ai sensi delle ordinanze N.29/2012, N.51/2012, N.86/2012, N.60/2013, N.66/2013 e s.m.i.

Numero Pratica: P.G. n. 48250, P.R. 1693/2014 del 09/06/2014

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: riparazione danni locali alle murature portanti, alla copertura ed ai solai, rifacimento intonaci a seguito degli eventi sismici del maggio 2012

7.1. Conformità edilizia:

Rispetto ai sopracitati titoli edilizi nell'autorimessa sono state riscontrate le seguenti difformità che di seguito si andranno ad elencare:

- la porta di accesso al cortile sul retro è stata rilevata lineare con il muro esterno e non interna come rappresentato nell'elaborato grafico;
- esternamente, nel cortile sul retro, in adiacenza all'autorimessa è stato rilevato un ripostiglio realizzato con pilastri e tamponatura in legno;
- la lunghezza rilevata è pari a 7,25 m, mentre quella indicata nell'elaborato grafico è pari a 8,00 m su un lato e 7,55 m sull'altro lato.

Fatte salve le migliori verifiche a carico dell'aggiudicatario.

Per quanto riguarda l'abitazione, l'ultimo titolo legittimo presente in Comune di Ferrara è costituito dalle due Comunicazioni di esecuzione opere interne con prot. 39862/87 e 39863/87 del 21/10/1987 rispetto ai quali sono state riscontrate le seguenti difformità che di seguito si andranno ad elencare:

- negli elaborati grafici sono rappresentate due unità immobiliari separate poste una al piano terra e una al primo piano, mentre durante il sopralluogo è stata rilevata un'unica unità immobiliare posta su due piani;

- la scala di accesso al primo piano rilevata è formata da due rampe con pianerottolo mentre quella indicata nell'elaborato grafico risulta lineare e senza pianerottolo;

- una delle due porte di accesso è stata tamponata parzialmente per formare una finestra;

- al primo piano, il vano indicato nell'elaborato grafico come cucina è utilizzato come camera da letto.

Nella pratica Mude di richiesta di contributo per la riparazione o ricostruzione prot. 48250 del 09/06/2014 è stato presentato un elaborato grafico che rappresenta un'unica unità immobiliare come indicato nella planimetria catastale in atti e come rilevato durante il sopralluogo, con una piccola difformità che riguarda la dimensione della cucina: la lunghezza rilevata è pari a 3,50 m, mentre quella indicata nell'elaborato grafico è pari a 3,40 m.

Si precisa che lo scrivente, stante l'incoerenza sopradescritta tra lo stato legittimo rilevato (due unità separate) e la pratica Mude successivamente redatta (un'unica unità), ha prudentemente richiesto ai tecnici comunali conferma dell'inesistenza di una pratica che legittimasse l'immobile secondo l'attuale stato dei luoghi, ovvero secondo quanto descritto nella pratica Mude. I tecnici comunali hanno confermato che le ultime pratiche di cui allo stato legittimo dell'abitazione sono le due Comunicazioni di esecuzione opere interne con prot. 39862/87 e 39863/87 del 21/10/1987 raffiguranti due unità immobiliari distinte.

7.2. Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Urbanistico Generale (P.U.G.)
Zona omogenea:	Tessuti urbani consolidati a media densità (TUM) Edifici di interesse culturale e testimoniale-Classse T1 - art. 21 Disciplina
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	-



Si rimanda al regolamento urbanistico del Comune di Ferrara per ogni approfondimento in merito.

Nel complesso l'immobile è in sufficiente stato di conservazione.

Cod. Fiscale: MZZGRL51A09D161G

Strutture verticali materiale: muratura condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: scuri materiale: pvc/legno protezioni: nessuna condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: anta battente materiale: legno e doppio vetro condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: laterizio coibentazione: non rilevabile condizioni: non rilevabili
Pareti esterne	materiale: muratura coibentazione: nessuna rivestimento: muratura condizioni: non rilevabili
Pavim. Esterna	materiale: ghiaia condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: ceramica condizioni: sufficiente
Portone di ingresso	tipologia: anta a battente materiale: legno/alluminio con doppio vetro accessori: nessuno condizioni: sufficiente
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: ceramica condizioni: sufficiente

Impianti:

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Sconosciuta
Impianto a norma	Da verificare con rilievi specialistici
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non rilevata

Riscaldamento:

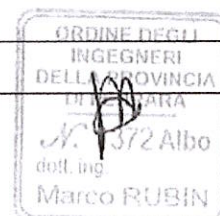
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo elementi radianti in ghisa
Stato impianto	Da verificare con rilievi specialistici
Esiste la dichiarazione di conformità	Non rilevata

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	Non rilevabile
---	----------------



Destinazione	Parametro	Superficie lorda	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	superficie lorda	115,00	1,00	115,00
Autorimessa	superficie lorda	23,00	0,50	11,50
		138,00		126,50

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di stima:

Per la seguente stima si ritiene opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, applicato alle superfici lorde degli immobili.

La stima viene eseguita per comparazione con beni simili della zona e sulla base della superficie commerciale calcolata al lordo delle murature perimetrali.

I valori assunti tengono conto dell'ubicazione, vetustà, tipologia, grado di rifinitura e stato di conservazione e sono stati determinati valutando anche gli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni simili ubicati in zona.

Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene inteso "come è, dove è" visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto all'attuale proprietà, venduto a corpo e non a misura, descritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche, nonché i controlli, eseguibili dall'aggiudicatario.

Si precisa che non è stata condotta, in quanto non previsto nell'incarico conferito, una analisi delle eventuali passività ambientali gravanti sugli immobili né tantomeno un rilievo topografico degli immobili e dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Non si esclude infine la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri diretti ed indiretti, necessari alla regolarizzazione delle difformità edilizie se e come possibile, sentito il parere degli Uffici preposti nulla escluso.

Nella presente stima è ricompreso il valore a tutte le parti comuni di cui all'art. 1117 del c.c., nonché la comproprietà dei muri divisorii ex artt 880 e seguenti del c.c.

8.2. Fonti di informazione:

Nella ricerca del valore di mercato si è assunto il più probabile valore unitario per metro quadro di superficie, in riferimento agli attuali valori di mercato ed alle considerazioni di mercato sopra descritte. Per la redazione della presente relazione e per la definizione del valore di stima ci si è avvalsi delle informazioni reperite presso operatori del settore immobiliare e siti internet di rilevanza nazionale i cui risultati sono riportati di seguito.

ID	DESTINAZIONE / ZONA	IMPORTO RICHIESTO [€]	SUP. (MQ)	€/MQ	FONTE
1	Abitazione - Via Claudio Todeschi - Porotto (FE)	89.000,00	85	1.047,06	Immobiliare.it
2	Abitazione - Via Modena - Porotto (FE)	260.000,00	250	1.040,00	Immobiliare.it
3	Abitazione - Via Brizio Petrucci - Porotto (FE)	120.000,00	107	1.121,50	Immobiliare.it



ID	DESTINAZIONE / ZONA	IMPORTO RICHIESTO [€]	SUP. (MQ)	€/MQ	FONTE
4	Abitazione - Via Modena - Porotto (FE)	110.000,00	150	733,33	Immobiliare.it
5	Abitazione - Via Modena - Cassana (FE)	138.000,00	170	811,76	Immobiliare.it
6	Abitazione - Via Dieci Martiri - Porotto (FE)	63.000,00	67	940,30	Immobiliare.it

Tabella n.1: comparabili di mercato

I prezzi sopra indicati sono comprensivi di area coperta e scoperta di pertinenza dei rispettivi immobili ed essendo relativi a prezzi richiesti, in fase di trattativa, risultano suscettibili di riduzioni, attesi gli sconti praticati a causa della attuale crisi economica del settore immobiliare, nelle quali viene indicato un divario medio tra prezzi richiesti e prezzi effettivi di compravendita del 19,9% circa, che lo scrivente ritiene in linea con l'andamento del mercato locale per questa tipologia di beni.



Immagine n.3 - sconto medio provincia di Ferrara da indagine Idealista (Fonte Idealista)

Si è proceduto all'analisi effettuata, relativamente al mercato di riferimento in cui si collocano gli immobili oggetto di valutazione, lo scrivente ha analizzato anche i range di valori indicati dall'Istituto Meccanografico Immobiliare riepilogati nella tabella che segue:

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (Euro/MQ)	
		min	max
Abitazioni civili	Normale	950	1.250
Abitazioni civili	Ottimo	1.200	1.700
Abitazioni di tipo economico	Normale	700	1.000
Box	Normale	480	720
Ville e villini	Normale	1.200	1.700

Tabella n.2: valori OMI – Ferrara E7/Suburbana/POROTTO, CASSANA



I dati raccolti sono poi stati utilizzati per addivenire alle conclusioni di valore riportate di seguito. Per l'individuazione del valore di mercato unitario da applicare alle superfici commerciali calcolate, lo scrivente ha applicato, ai valori unitari di cui alle analisi di mercato riportate al capitolo precedente, i

coefficienti di merito calcolati rapportando i comparabili alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili oggetto di valutazione e considerando che la vendita sarà coatta mediante asta competitiva giudiziaria.

In particolare, sono stati considerati i seguenti coefficienti di merito o ponderazione:

- ♦ **"sconto o maggiorazione sul prezzo"**: trattasi di coefficiente deprezzativo ricavato dalla tabella Idealista (Immagine n. 3) pari al 20% medio.
- ♦ **"vetustà"**: trattasi di coefficiente che tiene in debito conto l'anno di costruzione o ristrutturazione dell'immobile;
- ♦ **"posizione/esposizione"**: trattasi di coefficiente che tiene in debito conto la posizione in cui è collocato l'immobile;
- ♦ **"tipologia edilizia/finiture"**: trattasi di coefficiente che tiene in debito conto la tipologia delle finiture e delle caratteristiche costruttive dell'immobile;
- ♦ **"commercibilità/superficie"**: trattasi di coefficiente che tiene in debito conto la consistenza della superficie dell'immobile.

ID	DESTINAZIONE / ZONA	SCONTO O MAGGIORAZIONE SUL PREZZO	VETUSTA'	POSIZIONE / ESPOSIZIONE	TIPOLOGIA EDILIZIA / FINITURE	COMMERCIALITÀ' / SUPERFICIE	COEFFICIENTE	VALORE UNITARIO RAGGUAGLIATO €/mq
1	Abitazione - Via Claudio Todeschi - Porotto (FE)	0,80	0,90	1,00	1,00	0,95	0,68	716,19
2	Abitazione - Via Modena - Porotto (FE)	0,80	0,95	1,00	1,00	1,10	0,84	869,44
3	Abitazione - Via Brizio Petrucci - Porotto (FE)	0,80	0,95	1,00	0,98	0,97	0,72	810,23
4	Abitazione - Via Modena - Porotto (FE)	0,80	1,00	1,00	1,05	1,02	0,86	628,32
5	Abitazione - Via Modena - Cassana (FE)	0,80	1,00	1,00	1,05	1,05	0,88	715,98
6	Abitazione - Via Dieci Martiri - Porotto (FE)	0,80	0,95	1,00	1,00	0,95	0,72	678,90
Valore medio unitario €/mq								736,51

Tabella n.3 - calcolo valore medio da comparabili di mercato

Per valore medio di riferimento si è considerata la media dei valori medi sopra indicati e dei valori minimi OMI per gli appartamenti di tipo economico, ovvero $(€ 736,51 + € 700,00) / 2$, pari a €/mq 718,25.

8.3. Valutazione corpi:

A Appartamento con autorimessa

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione con autorimessa	126,50	€ 718,25	€ 90.859,17
Valore corpo			€ 90.859,17
Valore Accessori			/
Valore complessivo intero			€ 90.859,17
Valore complessivo diritto e quota			€ 90.859,17



ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione con autorimessa	126,50	€ 90.859,17	€ 90.859,17

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima (valore intero):

Riduzione del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi: € 13.628,87

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita: /

Spese tecniche di regolarizzazione/messo in pristino urbanistica e/o catastale (fatti salvi i migliori conteggi all'esito di una progettazione esecutiva degli interventi): € 20.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: /

8.5. Prezzo base d'asta del lotto (valore intero):

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 57.230,29

Valore arrotondato: € 57.000,00

* * * * *

Io sottoscritto Ing. Marco Rubin, dichiaro che quanto riportato nella presente perizia corrisponde a verità e viene redatto con assunzione di responsabilità ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000.

Data generazione:
03/10/2025

L'Esperto alla stima
Ingegnere Marco Rubin




ALLEGATI ALLA PERIZIA

1. Documentazione fotografica;
2. Documentazione catastale;
3. Pratiche edilizie;
4. Visure ipotecarie;
5. Atti di provenienza;
6. Limiti e assunzioni della stima.