

## STIMA DI BENE IMMOBILE DI TIPO ABITATI IN FERRARA VIA GERMOGLIO, 36.



### 1) PREMESSA

L'Azienda Ospedaliero-Universitaria Arcispedale S.Anna, con sede in Ferrara Corso Giovecca 203, cod. fisc. 01295950388, in qualità di proprietaria dell'immobile, situato in Ferrara via Germoglio al c.n. 36, incaricava il sottoscritto Arch. Massimo Partigiani, con studio in Ferrara via T.Albinoni 18, iscritto all'Ordine degli Architetti al n° 278, in Associazione Temporanea di Professionisti con l'Arch. Claudio D'Agostino iscritto all'Ordine degli Architetti al n° 327, di espletare il seguente incarico tecnico : “.....  
*Renda il consulente una relazione di stima del fabbricato e pertinenze, ricercando il più probabile valore di mercato di questo allo stato attuale.*” Ad espletamento dell'incarico ricevuto, in seguito a verifiche catastali, verifiche e rilievi dei luoghi, colloqui con U.T. Comunale e viste le mie personali cognizioni di mercato, sono in grado di affermare quanto segue :

### 2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'Unità Immobiliare risulta dalle visure effettuate presso l' Agenzia del Territorio di Ferrara censito al Catasto Urbano del Comune di Ferrara :

In Proprietà per 1000/1000 :

Azienda Ospedaliero-Universitaria Arcispedale S.Anna, con sede a Ferrara, C.so Giovecca n°203,

La Ditta Catastale risulta essere aggiornata sia per il nominativo iscritto sia per la quota di proprietà, **delle seguenti Unità Immobiliari :**

<u>Foglio</u>	<u>Particella</u>	<u>sub.</u>	<u>Categoria</u>	<u>Classe</u>	<u>Consistenza</u>	<u>Rendita</u>
137	184	3	A/3	1	4,5 vani	€ 406,7

### ACCERTAMENTO DI VALORE STORICO ED ARTISTICO



La ricerca effettuata ha evidenziato che l'immobile non risulta gravato da vincoli artistici; ai fini dell'alienabilità del bene immobile è necessaria la verifica ai sensi del D.lgs 22/01/2004 n.42.

### **3) DESCRIZIONE DEL FABBRICATO**

Trattasi di un appartamento posto al piano rialzato di una palazzina quadrifamiliare di due piani fuori terra più un piano seminterrato adibito a cantine e ripostigli. Il fabbricato degli anni '60 è costruito con strutture portanti e tamponature in muratura piena e cemento armato, il tetto di copertura è a "falde" inclinate, rivestito in coppi di cotto. L'accesso all'appartamento oggetto di stima avviene tramite una scala esterna indipendente posta sull'area cortiliva comune. L'unità è composta da una cucina con retro cucina (Sn: mq.11,22), pranzo/soggiorno (Sn: mq.18,8), bagno (Sn: mq.4,1), disimpegno (Sn: mq.4,3), camera da letto matrimoniale (Sn: mq.17,3) e balcone (Sn: mq.4,0), oltre che da un ripostiglio al piano seminterrato (Sn: mq.20,00). Le principali finiture sono così riassunte:

#### **CARATTERISTICHE TECNICHE INTERNE ED ESTERNE**

STRUTTURE VERTICALI INTERNE: in muratura di mattoni pieni.

STRUTTURE ORIZZONTALI: solaio misto in laterocemento.

FINITURE ESTERNE:

Facciate esterne: le facciate del fabbricato sono in muratura intonacata e tinteggiata con "zoccolo" rivestito in pietra.

Serramenti esterni: le finestre sono in legno verniciato con vetro semplice, tapparelle in pvc e doppio infisso esterno in alluminio anodizzato.

FINITURE INTERNE:

Pavimenti: in piastrelle di marmiglia in tutti gli ambienti interni, in gres in balcone, in ceramica tipo cotto sulla scala esterna di accesso ed in battuto di cemento nella cantina sottostante. L'area cortiliva comune è pavimentata in parte in battuto di cemento ed in parte ghiaiaata.

Pareti interne: intonaco di malta bastarda, tinteggiatura con idropittura e rivestimenti



parietali con piastrelle in grès ceramico nella cucina e nel bagno.

Serramenti interni: le porte interne sono di tipo tamburato ed il portoncino d'ingresso in legno.

Soffitti: intonaco di malta bastarda e tinteggiatura con idropittura.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo a gas con caldaia in cucina di tipo tradizionale e corpi scaldanti in radiatori di ghisa.

L'appartamento risulta attualmente libero da contratto di locazione.

Le condizioni generali dell'unità immobiliare sono mediocri.

#### **4) DESTINAZIONE E CONFORMITA' URBANISTICA**

Dalle visure effettuate presso il Comune di Ferrara è risultato che l'immobile risulta compreso nella Zona B3.3.

A seguito di ricerche di archivio presso il Comune di Ferrara è emerso che la costruzione del fabbricato è stata autorizzata con pratica n.33557 P.G. del 23/12/1960 che prevedeva la realizzazione di un fabbricato bifamiliare con due garage, cantine e lavanderia al piano seminterrato.

L'immobile ha ottenuto il titolo per l'abitabilità con pratica n.13631 P.G. del 21/12/1960.

Dal confronto effettuato fra il progetto autorizzato e lo stato attuale dei luoghi è emerso che sono stati realizzati due appartamenti disposti uno al piano rialzato ed uno al piano primo anziché un unico appartamento disposto sui due livelli, di cui quello al piano rialzato risulta essere proprietaria per 1000/1000 l'Azienda Ospedaliera Universitaria Arcispedale S.Anna.

Al fine di regolarizzare tali difformità è stata presentata Domanda di sanatoria ai sensi dell'art.17 della L.R 23/04 per opere soggette a D.I.A., in data 15/02/2008, intestata a: Azienda Ospedaliero-Universitaria Arcispedale S.Anna. (per l'unità del piano rialzato) e Sig. Rigattieri Rodolfo (per l'unità del piano primo).



A seguito dell'accoglimento da parte del Comune di Ferrara della Domanda di sanatoria presentata, si ritengono sanate le opere difformi eseguite e pertanto si considera il bene immobile, oggetto di stima, alienabile.

#### **5) SUPERFICI COMMERCIALI E CRITERIO DI VALUTAZIONE**

Di seguito si riportano le superfici determinate sul posto con il criterio della misurazione per superfici commerciali normalmente utilizzata per la stima del valore dei beni immobili.

**Abitazione** = mq 85,00.

Per quanto concerne il criterio di valutazione, come anticipato, si procederà ad una stima comparativa delle unità immobiliari, con beni assimilabili sia per destinazione che per tipologia di cui sono a conoscenza per mia diretta esperienza di mercato e per indagini effettuate in loco, inerenti compravendite e transazioni avvenute in recente passato sul mercato della Provincia di Ferrara, considerando anche situazioni di contratti di locazione in essere che possano concorrere a formulare tale valutazione di mercato dell'immobile in oggetto.

I valori utilizzati sono comprensivi delle quote di comproprietà sui beni comuni pertinenti il condominio.

#### **5) STIMA DEI FABBRICATI**

Abitazione mq. 85,00 x €/mq. 1.300,00 = €. 110.500,00

**Valore di stima globale** €. 110.500,00

**Valore periziato** €. 110.500,00





Ferrara , 10-07-2008

Il C. T. P.

Arch. Massimo Partigiani



Si allega :

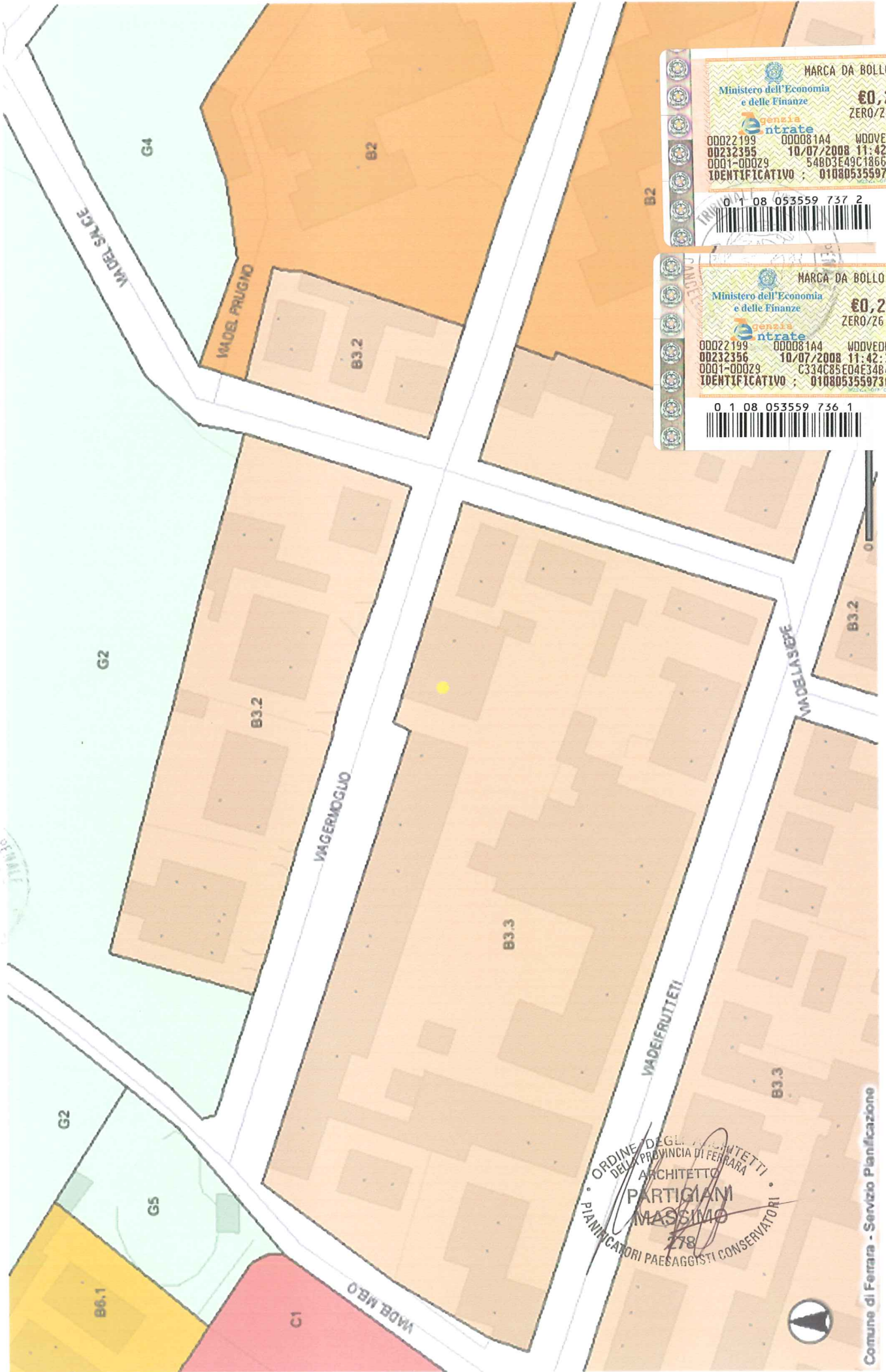
estratto di PRG vigente

estratti catastali

documentazione fotografica







MARCA DA BOLLO  
 Ministero dell'Economia e delle Finanze  
 Agenzia Entrate  
 €0,26 ZERO/26  
 00022199 000081A4 WDDVEDD1  
 00232355 10/07/2008 11:42:33  
 0001-00029 548D3E49C1866935  
 IDENTIFICATIVO : 01080535597372  
 0 1 08 053559 737 2

MARCA DA BOLLO  
 Ministero dell'Economia e delle Finanze  
 Agenzia Entrate  
 €0,26 ZERO/26  
 00022199 000081A4 WDDVEDD1  
 00232356 10/07/2008 11:42:37  
 0001-00029 C334C85E04E34848  
 IDENTIFICATIVO : 01080535597361  
 0 1 08 053559 736 1

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI FERRARA  
 ARCHITETTO PARTIGIANI MASSIMO  
 278  
 PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI

Comune di Ferrara - Servizio Pianificazione

SECTION 12, TOWNSHIP 14 N., RANGE 10 W., 1888

873

WATER

873

873

WATER

873

WATER

873

873

873

873

873

WATER

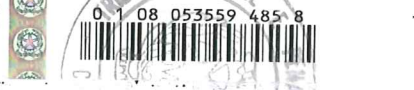
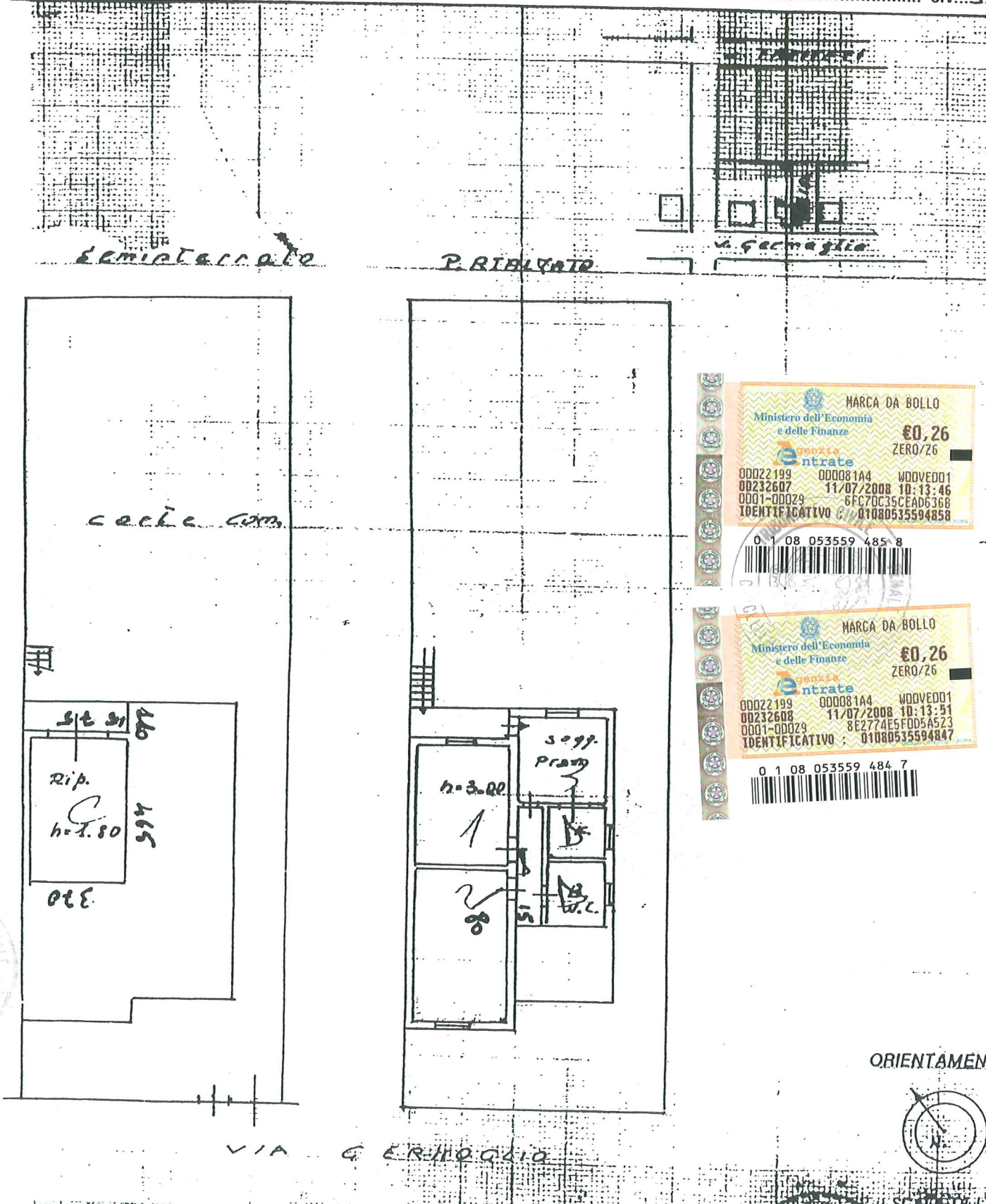
873

WATER





Planimetria di u.l.u. in Comune di FERRARA via GERMOGLIO civ. 3



ORIENTAMEN



Dichiarazione di N.C.   
 Denuncia di variazione

Identificativi catastali  
 F. 134  
 n. 184 sub 3

Compilata dal G. G. M. FAGGIOLI SEVERINO ALBERTO (Titolo, cognome e nome)  
 Conservato all'ufficio

Geometra  
 Iscritto all'albo de Geometri  
 della provincia di FERRARA n. 1344  
 data 18-02-91 Firma A. P. Faggioli







Foto n.1 - Vista Esterna



Foto n.2 - Vista Esterna



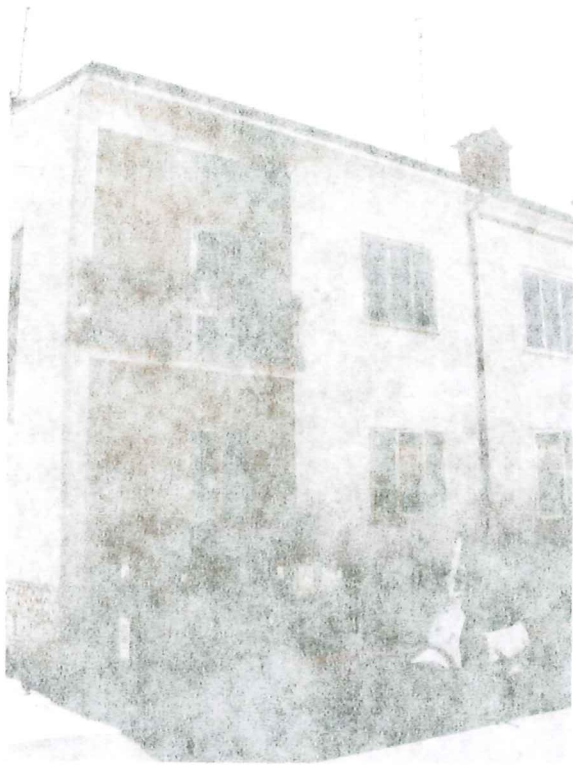


Foto n. 1 - Vista Esterna



Foto n. 2 - Vista Interna



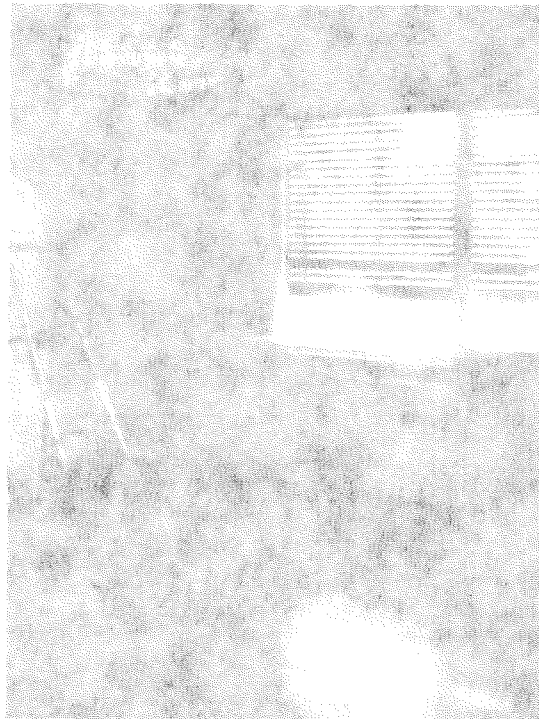


Foto n.3 - Vista Interna

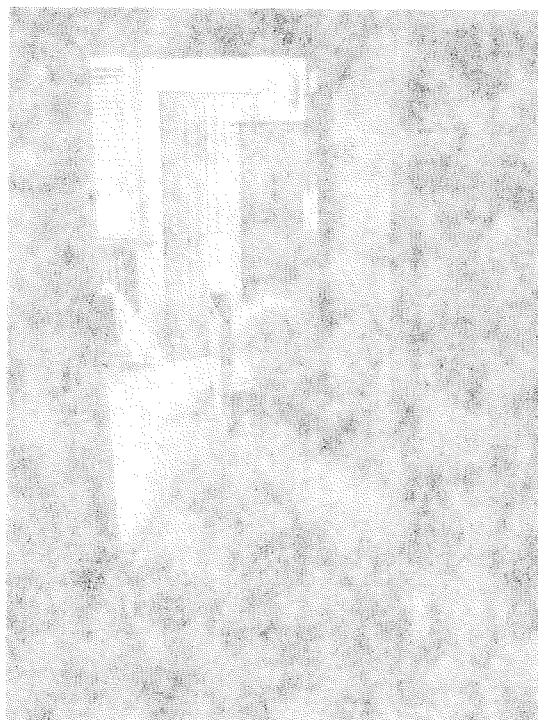


Foto n.4 - Vista Interna





small size 1/2 inch



Handwritten notes or signatures, including a small logo or symbol at the top. The text is mostly illegible due to the image quality.

Plon  
226

**TRIBUNALE DI FERRARA**  
**Ufficio Volontaria Giurisdizione**

\*\*\*

**PROCESSO VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA**

L'anno **2008** addì **11** del mese di **Luglio**, avanti il Cancelliere sottoscritto, è comparso il Signor Partigiani Arch. Massimo, nato a Ferrara il 15 aprile 1969, professionista con studio in Ferrara, Via T. Albinoni n. 18/A, il quale chiede di asseverare con giuramento l'allegata perizia.

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

"Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere ai Giudici la verità".

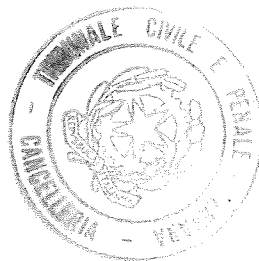
L.C.S.

IL PERITO



IL CANCELLIERE

Il Cancelliere C1  
Dott. Adario Perri



1900  
1901  
1902  
1903  
1904  
1905  
1906  
1907  
1908  
1909  
1910  
1911  
1912  
1913  
1914  
1915  
1916  
1917  
1918  
1919  
1920  
1921  
1922  
1923  
1924  
1925  
1926  
1927  
1928  
1929  
1930  
1931  
1932  
1933  
1934  
1935  
1936  
1937  
1938  
1939  
1940  
1941  
1942  
1943  
1944  
1945  
1946  
1947  
1948  
1949  
1950  
1951  
1952  
1953  
1954  
1955  
1956  
1957  
1958  
1959  
1960  
1961  
1962  
1963  
1964  
1965  
1966  
1967  
1968  
1969  
1970  
1971  
1972  
1973  
1974  
1975  
1976  
1977  
1978  
1979  
1980  
1981  
1982  
1983  
1984  
1985  
1986  
1987  
1988  
1989  
1990  
1991  
1992  
1993  
1994  
1995  
1996  
1997  
1998  
1999  
2000  
2001  
2002  
2003  
2004  
2005  
2006  
2007  
2008  
2009  
2010  
2011  
2012  
2013  
2014  
2015  
2016  
2017  
2018  
2019  
2020  
2021  
2022  
2023  
2024  
2025  
2026  
2027  
2028  
2029  
2030  
2031  
2032  
2033  
2034  
2035  
2036  
2037  
2038  
2039  
2040  
2041  
2042  
2043  
2044  
2045  
2046  
2047  
2048  
2049  
2050