

STIMA DI BENE IMMOBILE DI TIPO ABITATI IN FERRARA VIA MACHIAVELLI, 51.



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 Machiavelli al c.n. 51, 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 in Ferrara Corso Giovecca 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>
383	414	4	A/3	2	3 vani	€ 271,14



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 unità immobiliare di tipo abitativo posta al piano primo di un condominio sito in via Machiavelli al c.n. 51. Il complesso residenziale degli anni '60, in cui si trova l'abitazione, è strutturato su quattro piani fuori terra, oltre al piano seminterrato; è dotato di corpi scala comuni senza ascensore. Esternamente il prospetto esposto su via Machiavelli è in muratura intonacata e tinteggiata. Il fabbricato 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'abitazione oggetto di stima è sita al piano primo e vi si accede tramite ingresso e corpo scala comune; si affaccia con n.1 finestra e n. 1 porta-finestra con balconcino su via Machiavelli e n.1 porta-finestra con balcone, sulla retrostante corte interna.

L'unità abitativa risulta così composta: ingresso (Sn: mq. 5,7 circa), n.1 soggiorno (Sn: mq. 16,3 circa) con angolo cucina (Sn: mq. 4,7 circa), n.1 camera letto matrimoniale (Sn: mq. 17,0 circa), n.1 bagno (Sn: mq. 5,6 circa) e n.1 ripostiglio (Sn: mq. 1,3 circa), n.2 balconi (Sn: mq. 3,3 circa ciascuno), e cantina esclusiva al piano seminterrato.

CARATTERISTICHE TECNICHE INTERNE ED ESTERNE

STRUTTURE VERTICALI INTERNE: in muratura di mattoni pieni.

STRUTTURE ORIZZONTALI: solai in laterocemento.

FINITURE ESTERNE:

Facciate esterne: le facciate del fabbricato sono in muratura intonacata e tinteggiata.

Serramenti esterni: le finestre sono in legno di abete verniciato con vetro semplice, tapparelle in legno.



FINITURE INTERNE:

Pavimenti: in parquettes in soggiorno ed in camera da letto ed in gres ceramico nei rimanenti vani.

Pareti interne: intonaco e tinteggiatura con idropittura e rivestimenti parietali con piastrelle in grès ceramico nella cucina e nel bagno.

Serramenti interni: le porte e portoncino d'ingresso in legno.

Soffitti: intonacati e tinteggiati.

La cantina ha il pavimento in battuto di cemento e porta in legno verniciato.

La scala comune è in marmo con ringhiera di ferro.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo a gas con caldaia e radiatori in 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 A3

A seguito di ricerche di archivio presso il Comune di Ferrara è emerso che la costruzione del fabbricato è stata autorizzata con pratica n.19919 P.G. del 06/05/1958 che prevedeva la realizzazione del condominio.

L'immobile ha ottenuto il titolo per l'abitabilità con pratica n.12213 P.G., del 13/06/1960.

Dal confronto effettuato fra il progetto autorizzato e lo stato attuale dei luoghi è emerso che l'appartamento e la cantina sono stati realizzati in modo difforme dal progetto autorizzato.

Alla luce di quanto previsto dall'art. 88 "Prescrizioni di Abusi Edilizi Minori" del Regolamento Edilizio vigente del Comune di Ferrara, che recita:

"1 Si ritengono sanate agli effetti amministrativi e non si procede pertanto all'applicazione delle relative sanzioni, gli abusi edilizi classificabili come manutenzione straordinaria, restauro e



risanamento conservativo nonché ogni altro tipo di abusività che non abbia comportato aumento di superficie o alterazione della sagoma fondamentale,

2 Il termine di prescrizione delle opere interne di cui all'art. 26 della L. 47/85, qualora siano trascorsi 10 anni dalla loro ultimazione, abusivamente eseguite, è di anni cinque.

3 E' comunque sempre possibile la regolarizzazione di tali difformità, con il pagamento delle sanzioni ivi previste, ai sensi dell'art. 13 della L.47/85.";

ed a seguito di verifiche con i tecnici comunali, 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 piano primo = mq 55,00.

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 siamo a conoscenza per nostra 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.	55,00 x	€/mq. 1.500,00	= €.	82.500,00	
Valore di stima globale					€.	82.500,00
Valore periziato					€.	82.500,00

Ferrara , 10-07-2008



Si allega :

estratto di PRG vigente

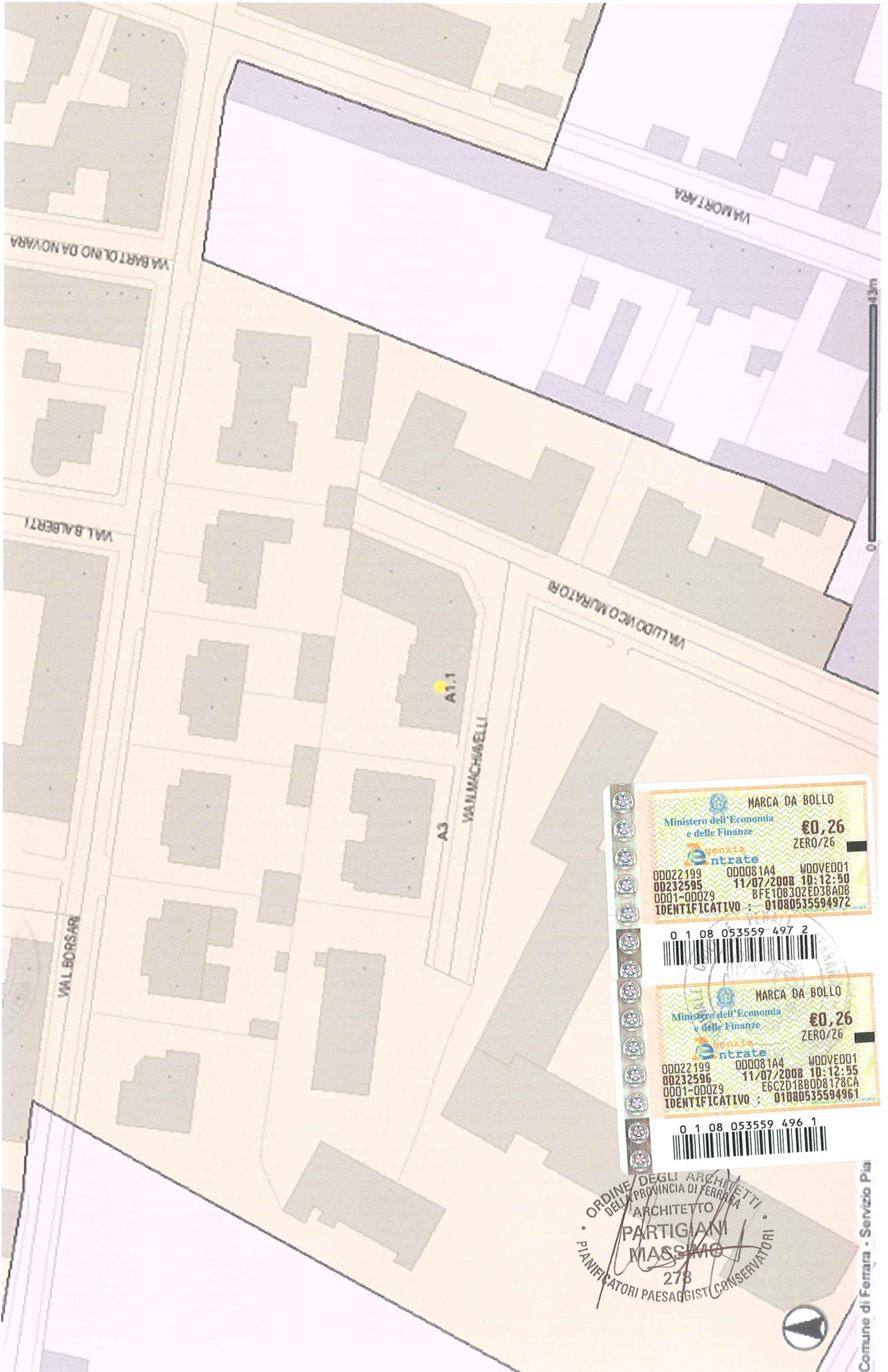
estratti catastali

documentazione fotografica



100





MARCA DA BOLLO
 Ministero dell'Economia e delle Finanze
 Agenzia Entrate
 €0,26
 ZERO/26
 00022199 000081A4 WDDVE001
 00232596 11/07/2008 10:12:50
 0001-00029 BFE10830ZED38ADB
 IDENTIFICATIVO : 01080535594972

0 1 08 053559 497 2

MARCA DA BOLLO
 Ministero dell'Economia e delle Finanze
 Agenzia Entrate
 €0,26
 ZERO/26
 00022199 000081A4 WDDVE001
 00232596 11/07/2008 10:12:55
 0001-00029 E6CZD1800D8178CA
 IDENTIFICATIVO : 01080535594961

0 1 08 053559 496 1

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

Comune di Ferrara - Servizio PIA



NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

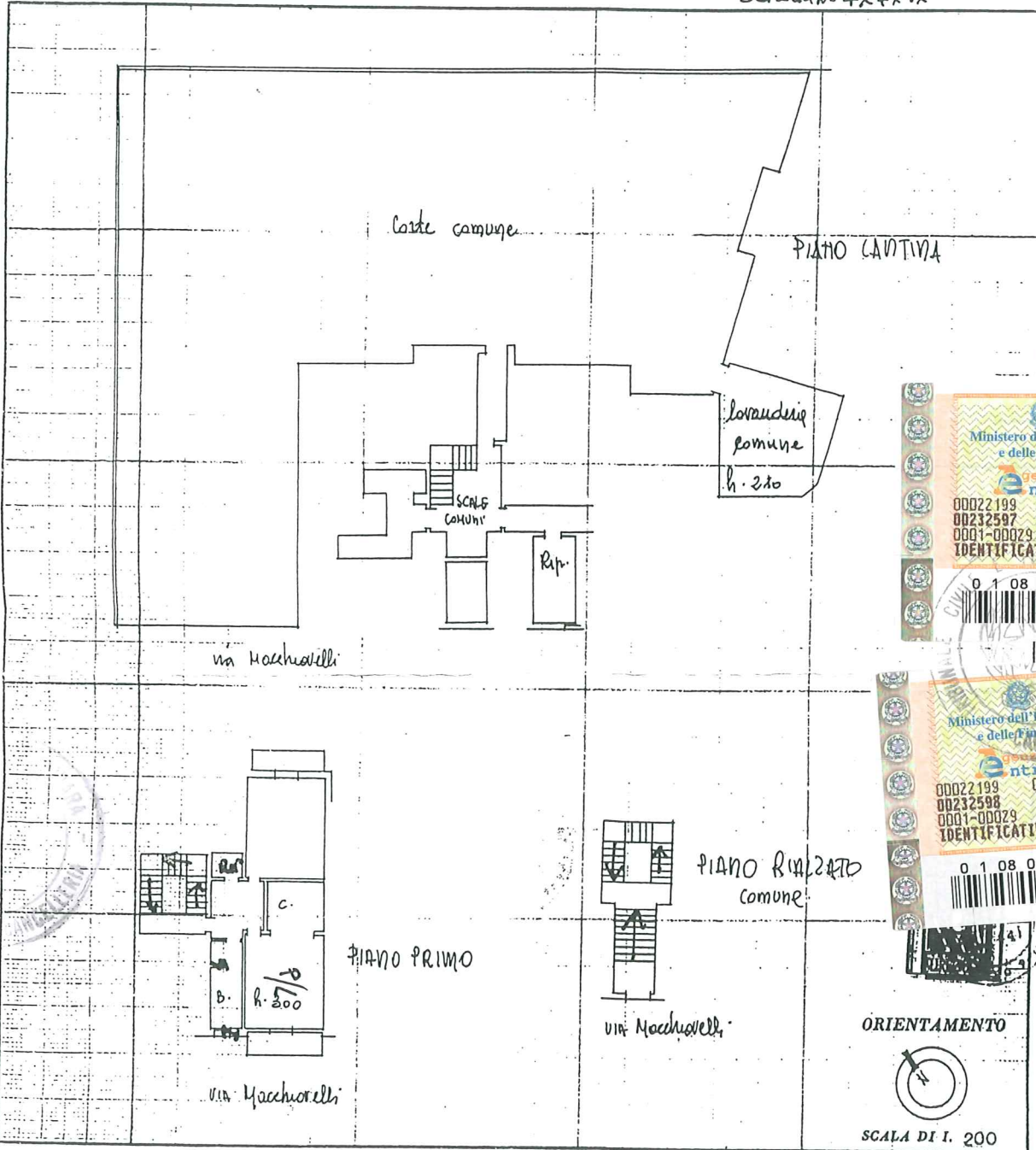
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1989, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FERRARA Via N. MACCHIARELLI

Ditta BARONI EFREN

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FERRARA

scheda n° 424712



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 12/2/1982

PROT. N° 1037

Compilata dal GEOM. GHISINI TOTILO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de GEOMM.
della Provincia di FERRARA

DATA 12/2/1982

Firma: [Signature]

Handwritten text, possibly a signature or date, located in the bottom right corner of the page.



Foto 1 - Vista Esterna



Foto 2 - Vista Esterna



PHOTOGRAPHED BY
J. J. [unreadable]
1914

PHOTOGRAPHED BY





Foto 3 - Vista Interna



Foto 4 - Vista Interna

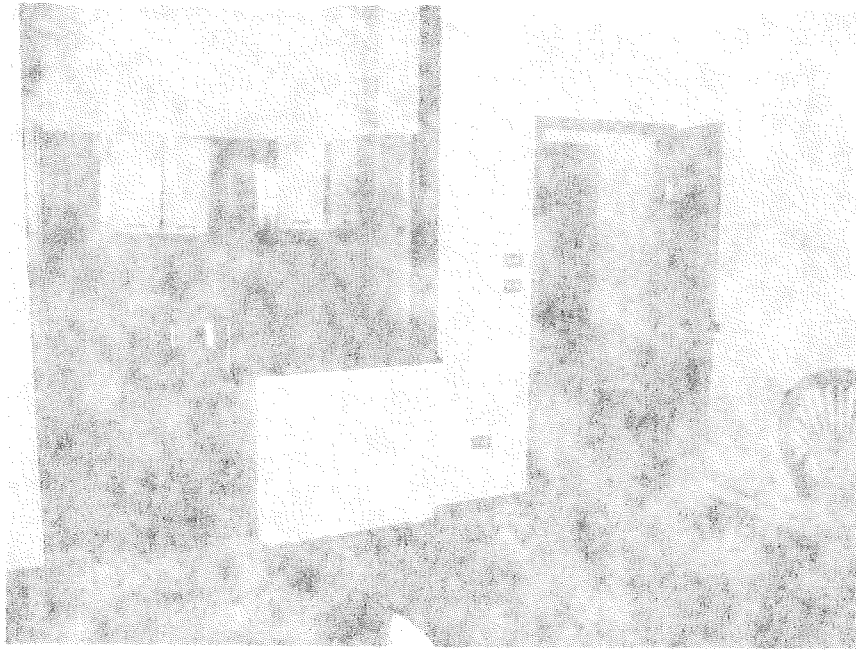


Foto 3 - Vista interna

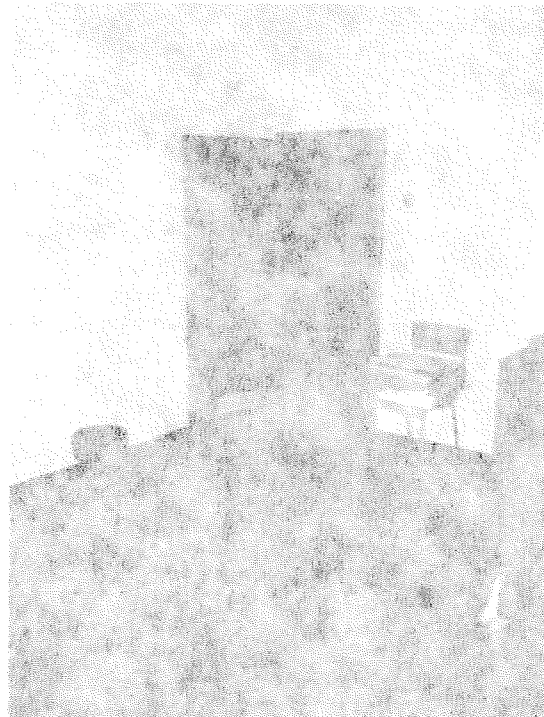


Foto 4 - Vista interna



Illegible vertical text or stamp on the right edge of the page.

PRON.
225

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.

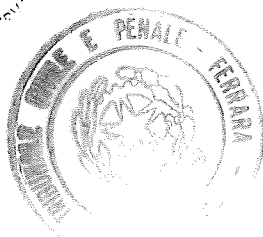
Il comparso viene ammonito ai sensi di legge circa l'importanza del giuramento e lo stesso giura pronunciando in piedi le seguenti parole:

"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. Adriano Ferri



17/07/2008

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY
540 EAST 57TH STREET
CHICAGO, ILL. 60637
TEL: 773-936-3200
WWW.CHICAGO.EDU