



Firmato digitalmente da:

ELEONORA FRANCHI

Geom. Eleonora Franchi Via Don Minzoni, 14
Poggio Renatico-Ferrara Tel.fax 0532-829029
e-mail . elefranchi@libero.it

UNITA' IMMOBILIARI SITE IN VIA SALVI, 60, CENTO, LOCALITA' RENO CENTESE, COSTITUITE DA APPARTAMENTO SITO AL PIANO PRIMO IN PALAZZINA ABITAZIONI E POSTO AUTO UBICATO SUL PIAZZALE ANTISTANTE IL FABBRICATO ABITAZIONI .

Proprietà: ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

PERIZIA ASSEVERATA

La sottoscritta geometra Eleonora Franchi, con studio in Poggio Renatico via Don Minzoni 14, iscritta al Collegio Geometri della provincia di Ferrara al n°1623, ha ricevuto incarico dall'Avvocato Garuti Elettra, con studio in Via G. Marconi, 78 Poggio Renatico , quale curatore eredità giacente del Signor Leprozo Felix C. , **di predisporre sotto la propria responsabilità**, la sottoestesa perizia asseverata delle unità immobiliari site in Via Salvi, 60 .

A tale scopo ha provveduto alla ricerca degli elementi necessari quali: identificazione catastale, identificazione dei confini, della zona urbanistica di appartenenza, nonché al rilevamento e verifica in luogo delle dotazioni.

RILEVAMENTO.

L' appartamento fa parte di un condominio dove sono presenti altre unità: al piano Terra locali ad uso bar, locali ad uso ristorante-pizzeria, mentre al piano Primo n°9 unità abitative, e n°2 Uffici. Esternamente sulla corte sono individuati n° 11 posti auto con accesso dalla Via Salvi .

L'accesso all'abitazione avviene dalla scala condominiale comune con le altre unità , e l'appartamento sito al Piano 1° ha una superficie lorda complessiva di mq. 33.40, mentre il posto auto scoperto ha una superficie di mq. 12.00

IDENTIFICAZIONE CATASTALE.

Gli immobili attualmente intestati a ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ diritto di proprietà per 1000/1000 , come da visura catastale allegata, sono censiti all'Agenzia del Territorio del Comune di Cento

Abitazione:

Foglio 4 particella 1450 sub.19 cat. A/3 classe 1 vani 1,5 rendita € 135,57 via SALVI , c.n.60 Piano 1°;

Posto Auto Scoperto :

Foglio 4 particella 1450 sub.22 cat. C/6 classe 1 consistenza mq. 12 rendita € 45,24 via SALVI , Piano T.

IDENTIFICAZIONE ZONA URBANISTICA DI APPARTENENZA

ABITAZIONE e SERVIZI

Il fabbricato abitazione e il relativo fabbricato ad uso proservizi, oggetto di stima, ricadono nel **Piano Regolatore Generale- Variante 2018- norme Tecniche di Attuazione** i cui, usi complessivamente ammessi, gli interventi, gli indici, i parametri e le modalità di attuazione sono riportati (art. 32, L.R.24/2017) . Ricade nel Vigente PRG in Comparti esistenti a prevalente destinazione residenziale B/1, i cui usi e interventi sono riportati nell'Art. 54 del PRG.

Da ricerca fatta presso l'archivio del Comune di Cento, sono state trovate pratiche edilizie relative alla costruzione dell'immobile:

- Immobile realizzato prima del 01.09.1967;
- Concessione Edilizia per ristrutturazione prot. 20963 del 26/03/1999;
- D.I.A. n° 436/00 prot. 15197 del 10/08/2000;
- D.I.A. n°8/2002 prot. 29364 del 11/02/2002;
- Certificato di Abitabilità prot. 4560 del 15/04/2002.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.

ABITAZIONE

L'abitazione posta al piano 1° della palazzina a cui si accede da scala comune con altri appartamenti è composta da: Camera e Bagno.

Il fabbricato a due piani, è stato realizzato con struttura portante in muratura di mattoni spessore cm.30

I solai in latero cemento e tetto a falde con copertura in cotto, i canali di gronda, i tubi pluviali e le scossaline sono in acciaio. Oltre alle dotazioni di: porte, finestre con telai in pvc e vetro termopan, tapparelle esterne in pvc, l'abitazione dispone di impianto elettrico e termoidraulico con caldaia posizionata in bagno.

I pavimenti sono in ceramica e il rivestimento del secchiaio con piastrelle di ceramica; Il bagno è dotato di doccia, lavandino, bidet e water , pavimento e pareti piastrellate con mattonelle di ceramica Le pareti interne dell'abitazione sono tinteggiate con tempera.

L'appartamento è in uno stato manutentivo buono, e si dichiara la conformità urbanistica e catastale.

POSTO AUTO SCOPERTO

- Il posto auto scoperto di proprietà della superficie di mq. 12,00 è situato sul piazzale antistante il fabbricato abitazione, dove sono presenti altri posti auto.

DETERMINAZIONE DEL VALORE.

RICERCA DEL VALORE.

Stima sintetica comparativa.

Tenuto conto dell'ubicazione, della consistenza sia catastale che reale,(superficie, vani, rendita, categoria,) delle infrastrutture al servizio della zona e dell'età dell'edificio, si può attribuire il valore di **€ 865,00** per ogni mq. di superficie abitativa dell'appartamento e **€ 150,00** per ogni mq. di superficie per posto auto ; derivante dal valore di mercato circolante sulla piazza di Cento, località Reno Centese per immobili aventi le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di quelli in esame.

Il valore delle sole costruzioni, tenuto conto delle superfici

