



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 STRADA NUOVA, 3 , POGGIO RENATICO ,
LOCALITA' CHIESA NUOVA , COSTITUITE DA N° 2 ABITAZIONI DISLOCATE SU
DUE PIANI, TERRA E PRIMO, FABBRICATO PROSERVIZI E MAGAZZINO.**

**Proprietà: EREDITA' GIACENTE DI [REDACTED] , CON SEDE IN POGGIO
RENATICO - [REDACTED]**

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 [REDACTED] di predisporre sotto la propria responsabilità, la sottoestesa perizia asseverata delle unità immobiliari site in Via Strada Nuova, 3 a Chiesa Nuova di Poggio Renatico .

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.

Gli immobili presenti sul lotto di proprietà , sono il fabbricato abitazione, n° 2 fabbricati proservizi , e un fabbricato ad uso magazzino.

Nel fabbricato abitazione, sono presenti due unità abitative e ogniuna ha accesso indipendente e sono collegate fra loro con porte interne.

Il fabbricato abitazione delle dimensioni in pianta di ml. 14.30 x 14.30 ha una superficie per piano di mq.204.49 per n° 2 piani , superficie totale mq. 408.98.

Il fabbricato proservizio ad uso tettoia e ripostiglio delle dimensioni in pianta di ml. 6.75 x 7.90 ha una superficie lorda complessiva di mq. 53.32, mentre il fabbricato proservizio ad uso ripostiglio, bassocomodo, pollaio e relativa tettoia delle dimensioni in pianta di ml.(6.70 x 4.80) + (4.00 x 2.50) ha una superficie lorda complessiva di mq. 42.16.

Il fabbricato magazzino delle dimensioni in pianta di ml. 5.40 x 4.63 ha una superficie lorda complessiva di mq. 25.00.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE.

Gli immobili attualmente intestati a EREDITA' GIACENTE DI [REDACTED] - atto per causa di morte Dichiarazione di Successione del 01/08/2016, registrato a Fe in data 24/02/2025, Voltura n° 5889.1/2025. Pratica n. FE0043859 in atti dal 15/04/2025, proprietà per 1000/1000 , come da visura catastale allegata, sono censiti all'Agenzia del Territorio del Comune di Poggio Renatico .

Abitazione:

Foglio 33 particella 52 sub.1 cat. A/3 classe 1 vani 6,5 Sup. catastale mq. 150 rendita € 402,84 via STRADA NUOVA , c.n.3 Piani T- 1°;

Abitazione:

Foglio 33 particella 52 sub.2 cat. A/3 classe 1 vani 6,5 Sup. catastale mq. 169 rendita € 402,84 via STRADA NUOVA , c.n.3 Piani T- 1°;

Magazzino :

Foglio 33 particella 52 sub.3 cat. C/2 classe U consistenza mq. 26 rendita € 56,81 via STRADA NUOVA, 3 Piano T.

IDENTIFICAZIONE ZONA URBANISTICA DI APPARTENENZA

ABITAZIONE e SERVIZI

Il fabbricato abitazioni e i fabbricati ad uso proservizi, e magazzino oggetto di stima, ricadono nel **Piano Regolatore Generale- norme Tecniche di Attuazione** i cui, usi complessivamente ammessi, gli interventi, gli indici, i parametri e le modalità di attuazione, sono riportati. Ricade nel Vigente PRG in **Zone Agricole Terre Vecchie E3**, i cui usi e interventi sono riportati nell'Art. 59 del PRG. Il fabbricato risulta schedato, con Scheda B - Tavola 4 - Insediamento 11 CTR203011.

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

- Immobile realizzato prima del 01.09.1967;
- Concessione a sanatoria n° 1347/88c prot. 10398/86p con relativa abitabilità in data 19/10/1988, per costruzione di magazzino agricolo.
- Autorizzazione Edilizia per cambio d'uso di destinazione da fabbricati agricoli ad urbani n. A079/99 del 31.01.2000 prot. 15072;
- Autorizzazione Edilizia per realizzazione di passo carraio, A074/00 del 21/10.2000 prot. 12052;
- D.I.A. n°047/05 prot. 7411 del 08/06/2005 per rifacimento manto di copertura.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.

FABBRICATO ABITAZIONI

Il fabbricato abitazioni, Piano terra e 1°, è stato realizzato con struttura portante in muratura di mattoni spessore cm.30. Il Tetto è stato ristrutturato nell'anno 2005 con la DIA suddetta, è stato rimosso il coperto in cemento-amianto, sono state consolidate le strutture di copertura e sostituite quelle ammalorate, e rifacimento del manto di copertura con tegole in laterizio. L'abitazione distinta con il sub. 1 è così composta:

P. Terra : Ingresso – Cucina - Vano scale - n°2 Cantine - Bagno ;

P.1° : Disimpegno – n°2 Camere da letto ..L'abitazione in cattivo stato manutentivo, al piano terra le pareti sono rivestite con perlinato in legno, parte della cucina è piastrellata con piastrelle in ceramica e i pavimenti sono parte in linoleum, parte in ceramica e i locali cantina in battuto di cemento. Il bagno ha pavimento e rivestimento in ceramica. è dotato di vasca, lavandino, bidet e water e all'interno è presente in parete un boiler per l'acqua.

Il solaio di interpiano è in legno, con sovrastanti pavimenti in ceramica.

Gli infissi del piano terra sono in legno e vetro semplice, mentre al piano primo sono in legno e vetro termopan, con i vetri rotti, con scuri esterni in legno fatiscenti.

Nell'abitazione è presente impianto elettrico vetusto con cavi a vista e piattina, ma non collegati al contatore. L'impianto di riscaldamento era assicurato con convettori a parete collegati al gas, adesso in disuso.

Le pareti interne dell'abitazione sono tinteggiate con tempera.

I bassocomodi proservizi di pertinenza dell'abitazione sono in muratura parte pietra a vista e parte intonacati . Il fabbricato Ripostiglio , tettoia è stato chiuso in parte con parete ed è stato installato un portone in legno , in assenza di titolo abilitativo. I fabbricati sono in uno stato conservativo mediocre, necessitano di rimaneggiamento del manto di copertura e opere di consolidamento .

L'appartamento distinto con il sub. 2 è così composto:

P. Terra : Ingresso – Soggiorno - Vano scale - Ripostiglio - Letto ;

P.1° : Disimpegno – n°1 Camere da letto – n°2 Soffitta e locale ex fienile .

Al piano Terra i vani destinati a Ingresso e Soggiorno sono in cattivo stato manutentivo, mentre la camera da letto è un vano a pietra a vista senza pavimenti, come il piano primo è un cantiere aperto, con solai parte in latero cemento rifatto, e parte in struttura di legno, tramezze e muri perimetrali intonacati , ristrutturato senza titolo abilitativo e si trova allo stato grezzo, con telai in legno e plastica nelle finestre. L'abitazione non dispone di impianto elettrico e termoidraulico .

Il Magazzino distinto con il sub. 3 è in struttura di muratura intonacata e dispone di due porte in lamiera di ferro, di cui una divelta , Non sono presenti impianti di nessun genere .

L'immobile dispone anche di una area cortiliva di mq. 3300, destinata a giardino, anch'essa in cattivo stato manutentivo.

Gli immobili sono in un cattivo stato manutentivo, e non si dichiara la conformità urbanistica e catastale.

Per dichiarare la conformità urbanistica e catastale , sarà necessario presentare al Comune una sanatoria edilizia corredata di tutta la documentazione necessaria , e successivamente presentare all'Agenzia del territorio nuovo accatastamento.

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 € **280,00** per ogni mq. di superficie abitativa dell'appartamento , € **120,00** per ogni mq. di fabbricato proservizi e € **3,00** per ogni mq. di area cortiliva derivante dal valore di mercato circolante sulla piazza di Poggio Renatico per immobili aventi le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di quelli in esame.

Il valore delle sole costruzioni, tenuto conto delle superfici e delle dotazioni degli impianti in precedenza descritti è stabilito in:

- Fabbricato abitazioni	mq. 408.98 x €	280,00	=	€ 114.514,60
- Fabbricato proservizi	mq. 120,48 x €	100,00	=	€ 12.048,00
- Area cortiliva	mq. 3.300 x €	3,00	=	€ <u>9.900,00</u>
Totale				€ 136.462,60

In C.T.

€ 136.000,00

Diconsi Euro Centotrentaseimila /00

Tanto doveva la sottoscritta ad evasione dell'incarico ricevuto.

Poggio Renatico, 07/08/2025

Il Perito

(Geom. Eleonora Franchi)