



Studio Tecnico Associato
Pancini Ing. Claudio
Pancini Arch. Massimo

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

Perito estimatore: Pancini ing. Claudio

Committente: Comune di Fiorenzuola

Piacenza, novembre 2019



Studio Tecnico Associato

Pancini Ing. Claudio
Pancini Arch. Massimo

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

Il sottoscritto **Pancini Ing. Claudio**, con studio in Piacenza, v. Cigala Fulgosi n°1/a, tel. 0523-756600, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Piacenza al n° 894, incaricato della redazione di perizia estimativa da parte del Comune di Fiorenzuola d'Arda (come determinazione n. 955 del 18/11/2019 del dott. Ing. Luigi Galantin, Funzionario Responsabile del settore Lavori Pubblici – Servizi Tecnici e di valorizzazione del patrimonio comunale e come da pec datata 19/11/2019 - CIG Z352A8B24A), espone quanto segue.

Localizzazione e superficie

Il fabbricato in questione è localizzato in Comune di Piacenza, via Emilia Parmense, 34. Oggetto della stima è un appartamento posto al primo piano di una palazzina composta da un piano fuori terra; all'appartamento è collegata un'area cortilizia con laboratorio.

Riferimenti comunali e catastali

Il complesso di cui fa parte il fabbricato interessato è stato interessato da lavori alla copertura circa 10 anni fa e da lavori di costruzione di portico esterno circa 3 anni fa.

I beni sono così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Piacenza:

- **Appartamento:** Foglio 72, Mappale 130; Sub. 7 - Categ. A/3 – Classe 4; vani 4,5; Rendita: € 278,89.



Studio Tecnico Associato

Pancini Ing. Claudio
Pancini Arch. Massimo

- **Laboratorio:** Foglio 72, Mappale 130; Sub. 8; Categ. C/3 – Classe 4; mq. 130;
Rendita: € 293,55.

Considerazioni per la valutazione

L'appartamento, avente superficie commerciale lorda di 89 mq. è costituito dai seguenti locali: un soggiorno, una cucina, un disimpegno, due camere da letto, un bagno e una lavanderia; è inoltre presente un balcone, di superficie pari a 4,30 mq.

Il laboratorio, avente superficie commerciale lorda di 130 mq., è costituito da 2 locali laboratorio e un locale cella frigo (non più in uso).

L'appartamento attualmente si trova in buone condizioni di manutenzione e conservazione; non si rileva presenza di umidità nei locali.

Le finiture interne dell'appartamento sono relative all'edificazione della palazzina: i pavimenti dei locali sono in ceramica per la zona giorno e in parquet per la zona notte; i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, dotati di persiane esterne in legno; le porte interne sono in legno tamburato con vetro; il portoncino d'ingresso è di tipo blindato.

Per quanto concerne l'impiantistica, l'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia a gas e corpi scaldanti in metallo; l'impianto elettrico è probabilmente coevo alla costruzione del fabbricato. Non sono stati reperiti i certificati di conformità.

Il laboratorio presenta pavimenti in parte in ceramica e in parte in battuto di cemento, porta di ingresso in alluminio, portone in lamiera, copertura in legno



Studio Tecnico Associato

Pancini Ing. Claudio
Pancini Arch. Massimo

Operate tutte queste considerazioni di carattere tecnico e costruttivo, oltre che dimensionale, si può ritenere congruo valutare le unità immobiliari in questione come di seguito:

☐ Appartamento con terrazzo:	850 €/mq. x 91,00 mq.	= 77.350,00 €
☐ Laboratorio:	400 €/mq. x 130,00 mq.	= 52.000,00 €
Totale		= 129.350,00 €

Valore commerciale dell'immobile: 129.350 €

Si allega:

- planimetria catastale dell'appartamento e del laboratorio

Pancini ing. Claudio



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Piacenza

Dichiarazione protocollo n. 000078725 del 17/06/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Piacenza

S. Lazzaro, Via Emilia Parmense

civ. 34

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 72

Particella: 130

Subalterno: 7

Compilata da:

Gnocchi Fabrizio

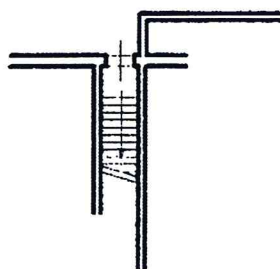
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Piacenza

N. 993

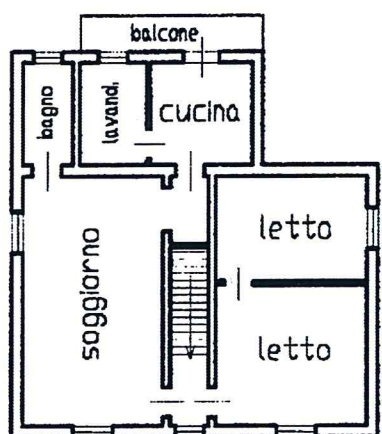
Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA

H = 3.40



PRIMO PIANO

H = 3.00

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Piacenza

Dichiarazione protocollo n. 000078725 del 17/06/2002
Planimetria di u.i.u. in Comune di Piacenza
S. Lazzaro, Via Emilia Parmense civ. 34

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 72
Particella: 130
Subalterno: 8

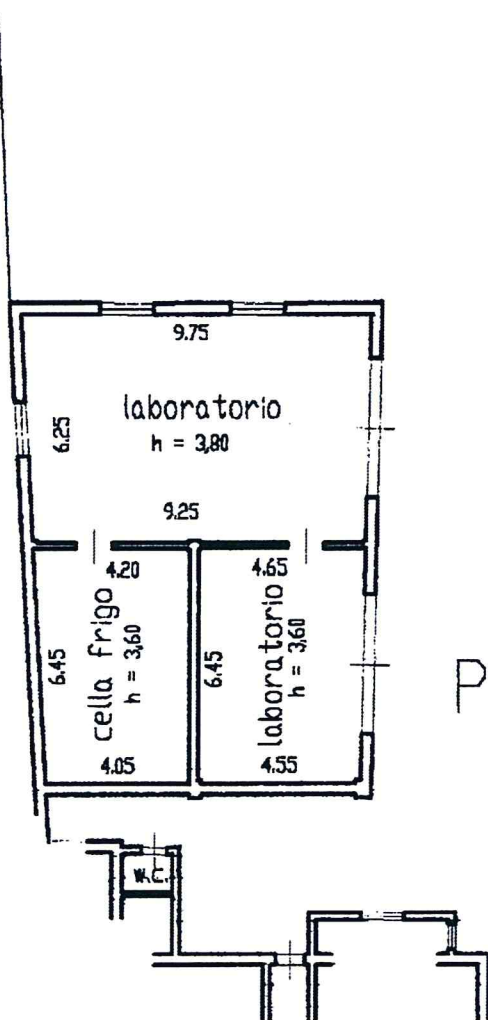
Compilata da:
Gnocchi Fabrizio
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Piacenza

N. 993

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA