



PERIZIA GIURATA DI STIMA
UNITA' IMMOBILIARE PRODUTTIVA

Oggetto: valutazione di un fabbricato produttivo con circostante terreno sito in Comune di Cento (Fe) via Fratelli Cairoli civ. 6.-

Lo scrivente Guasti geom. Luigi (CF GST LGU 46D30 C573S), libero professionista iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Bologna al n. 1916, con studio in San Lazzaro di Savena (Bo) via Caselle 50, ha ricevuto incarico dalla proprietà di esprimere giudizio di stima relativamente al fabbricato produttivo di cui in oggetto.-

Accettato l'incarico, dopo aver eseguito le operazioni preliminari di carattere informativo e tecnico e con sopralluogo in loco per verificare lo stato di fatto, procedeva ad una accurata disamina degli elementi acquisiti al fine di esporli, in forma conveniente, nella presente relazione.-

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE:

Trattasi di fabbricato produttivo sito in Comune di Cento (FE) via F.lli Cairoli civ. 6, di proprietà della ditta NC CONSTRUCTION S.r.l.

con sede legale in Milano, via Antonio Trivulzio 1, censito al Catasto Urbano di Ferrara nel Comune di Cento, Foglio 47, Mappale 158, Sub. 2 cat. D/7, Rendita €.2828,00, proprietaria al 1000/1000.-

Il terreno dove è collocato il fabbricato è censito al Catasto Terreni di Ferrara, nel Comune di Cento la Foglio 47, Mappale 158, ente urbano, superficie ha 00.26.69.-



STUDIO GUASTI
STUDIO TECNICO ASSOCIATO
DI LUIGI E GIANLUCA GUASTI



Il fabbricato ha forma trapezoidale, adibito alla lavorazione di carpenteria metallica è composto:

- al piano terra da un locale officina assemblaggio, un locale laboratorio meccanico e magazzino, uffici con servizi, reception e archivio, spogliatoio con servizi per il personale e locale ristoro con angolo infermeria, esternamente è presente tettoia adibita a deposito del materiale;
- al piano primo con accesso dalla reception due locali archivio e un soppalco, con accesso dall'officina un ulteriore soppalco, disimpegno e locale centrale termica.-

Il fabbricato è realizzato con strutture verticali in calcestruzzo armato e laterizio, copertura in parte a volta con travetti prefabbricati in cap con interposti tavelloni ed in parte con copertura piana, è dotato di tettoia esterna in struttura metallica, ad uso deposito.-

L'edificio completamente ristrutturato negli anni fra il 2013 ed il 2015 risulta avere pareti intonacate e tinteggiate sia all'interno che all'esterno, i pavimenti degli uffici e dei servizi in gres porcellanato, nella parte officina e laboratorio pavimenti in cemento liscio e finitura con resina, gli infissi sono in alluminio a taglio termico, i rivestimenti dei servizi sono di gres porcellanato. I portoni carrai sono di recente fattura, la dotazione impiantistica comprende l'impianto elettrico sottotraccia negli uffici e distribuito esternamente nella parte operativa, l'impianto di riscaldamento è a gas metano, vi è inoltre il condizionamento estivo per gli uffici.

Tutti gli impianti sono certificati sulla base delle norme vigenti.-

PRECEDENTI EDILIZI

Il fabbricato di cui trattasi è stato oggetto di diversi interventi a partire dall'anno 1973, in particolare si evidenziano:

Via Caselle, 50
40068 San Lazzaro di Savena (BO)
Tel. +39 051 6255765 - Fax +39 051 6284085
E-mail: info@studiotecnicoguasti.it
www.studiotecnicoguasti.it

C.F. P.IVA 02703961207



STUDIO GUASTI
STUDIO TECNICO ASSOCIATO
DI LUIGI E GIANLUCA GUASTI



- Licenza edilizia prot. 3006, pratica n. 129/73, del 20/04/1973 costruzione del fabbricato originario;
- Concessione prot. 5698, pratica 295, del 22/10/1987, per ampliamento e realizzazione di uffici;
- Variante prot. 3665, pratica n. 210 del 22/03/1990, realizzazione di portone esterno, modeste modifiche interne e recinzione;
- Asseverazione prot. 5664 del 07/03/1995 per completamento opere;
- Agibilità prot. 14582 del 05/01/1996;
- Sanatoria prot. 024383 del 21/06/2005;
- Autorizzazione all'uso prot. 8537/2005 del 20/10/2005;
- Conformità edilizia E Agibilità prot. 37472, PRAT. 523/2005 del 19/09/2005;
- Scia per ristrutturazione fabbricato prot. 36389 – 36392 del 21/08/2013;
- Variante in corso d'opera SCIA prot. 3323 del 24/01/2014;
- Variante in corso d'opera SCIA prot. 40649 – 40650 del 20/08/2015;
- Richiesta di conformità edilizia e agibilità prot. 41912 del 31/08/2015.-

INQUADRAMENTO URBANISTICO

La proprietà è inserita nella zona industriale di Cento, ubicata in un contesto urbanistico quasi completamente edificato classificato dalle NTA del PRG vigente Zona industriale artigianale di completamento, Zona omogenea D1 con indice di edificabilità previsto di 0,60 mq/mq.-

Tale edificabilità consentirebbe un sostanziale ampliamento del fabbricato esistente vista la Sf in dotazione.-

CALCOLO DELLE SUPERFICI

Il calcolo della superficie commerciale dei beni oggetto della presente perizia verrà effettuato sulla base delle regole in vigore attualmente nel mercato

Via Caselle, 50
40068 San Lazzaro di Savena (BO)
Tel. +39 051 6255765 - Fax +39 051 6284085
E-mail: info@studiotecnicoguasti.it
www.studiotecnicoguasti.it

C.F. P.IVA 02703961207



STUDIO GUASTI
STUDIO TECNICO ASSOCIATO
DI LUIGI E GIANLUCA GUASTI

immobiliare ovvero: la superficie sarà calcolata al lordo delle murature, la superficie della tettoia esterna, per equipararla alla superficie della parte produttiva, sarà ridotta con un coefficiente pari a 0,50, si calcolerà, inoltre, la edificabilità possibile sull'area scoperta.-

Superficie edificata	mq. 943,02=
Superficie tettoia	mq. 112,00=
Edificabilità residua:	
Area mapp. 158 mq. 2669,00x0,60=	mq. 1601,40=
Edificabilità possibile mq. 1601,40-943.02=	mq. 658,38=



VALUTAZIONI

Il fabbricato con circostante terreno è inserito in zona molto vicina al centro di Cento, ben servita da infrastrutture e commercialmente molto richiesta vista anche la possibilità di diverse destinazioni d'uso.-

Occorre tenere conto anche del grado di finitura del fabbricato che, pur essendo officina, ha livelli di finitura da laboratorio come si può vedere dalla documentazione fotografica allegata.-

Il più probabile valore di mercato sotto riportato nasce da una capillare ricerca di mercato e dalla esperienza del perito maturata in anni di libera professione, tenuto conto del livello di finitura del fabbricato e la sua collocazione all'interno del territorio:

Superficie edificata	mq. 943,02 x €.	600,00=	€.	565.080,00=
Tettoia	mq. 112,00 x 0,50 x €.	270,00=	€.	15.120,00=
Sup. edificabile	mq. 658,40 x €.	250,00=	€.	164.600,00=
Complessivamente			€.	744.800,00=

(euro settecentoquarantaquattromilaottocento)

Via Caselle, 50
40068 San Lazzaro di Savena (BO)
Tel. +39 051 6255765 - Fax +39 051 6284085
E-mail: info@studiotecnicoguasti.it
www.studiotecnicoguasti.it

C.F. P.IVA 02703961207



STUDIO GUASTI
STUDIO TECNICO ASSOCIATO
DI LUIGI E GIANLUCA GUASTI



Foto 1



Foto 2

Via Caselle, 50
40068 San Lazzaro di Savena (BO)
Tel. +39 051 6255765 - Fax +39 051 6284085
E-mail: info@studiotecnicoguasti.it
www.studiotecnicoguasti.it
C.F. P.IVA 02703961207



STUDIO GUASTI
STUDIO TECNICO ASSOCIATO
DI LUIGI E GIANLUCA GUASTI



Foto 3



Foto 4

Via Caselle, 50
40068 San Lazzaro di Savena (BO)
Tel. +39 051 6255765 - Fax +39 051 6284085
E-mail: info@studiotecnicoguasti.it
www.studiotecnicoguasti.it

C.F. P.IVA 02703961207



STUDIO GUASTI
STUDIO TECNICO ASSOCIATO
DI LUIGI E GIANLUCA GUASTI

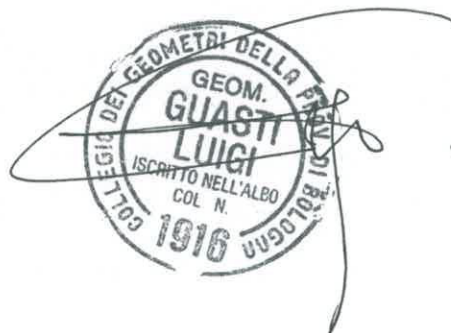


Foto 5

Consegnando il presente elaborato lo scrivente ritiene di aver assolto all'incarico affidatogli.-

San Lazzaro di Savena, lì 07/03/2021

Il tecnico



Via Caselle, 50
40068 San Lazzaro di Savena (BO)
Tel. +39 051 6255765 - Fax +39 051 6284085
E-mail: info@studiotecnicoguasti.it
www.studiotecnicoguasti.it

C.F. P.IVA 02703961207

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

N. 1649 di rep. not.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno in questo giorno di martedì nove del mese di marzo

9 marzo 2021

In Bologna, Via della Beverara n. 9.

Avanti a me **Dr.ssa ROSANNA DI GESU**, Notaio iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Bologna, con residenza in

si è costituito il signor:

nato a (

domicilia-

to a

, Via

Codice Fi-

scale

Comparente della cui identità personale io Notaio sono certo.

Il signor comparente, presentandomi la relazione peritale che precede, mi chiede di asseverarla con giuramento.

Aderendo a tale richiesta ammonisco ai sensi di legge il signor comparente il quale presta il giuramento pronunciando la seguente formula:

"Giuro di avere bene e fedelmente proceduto alle operazioni a me affidate al solo scopo di fare conoscere ai Giudici la verità".

Io Notaio ho dato lettura di questo atto al costituito che lo approva.

E così pubblicato viene dal costituito e da me Notaio firmato

a norma di legge.

Consta di 1 (uno) fogli scritti con mezzi elettronici da persona di mia fiducia e di mia mano per 1 (uno) pagine e 5 (cin-

que) righe della seconda.



