



COMUNE DI FANANO
(Provincia di Modena)



OGGETTO: Perizia di stima tesa ad individuare il più probabile valore di mercato dell'appartamento sito in Comune di Fanano (Mo) in Via San Francesco, n. 17

PROPRIETARIO: Comune di Fanano

DESCRIZIONE IMMOBILE

DATI GENERALI IMMOBILE

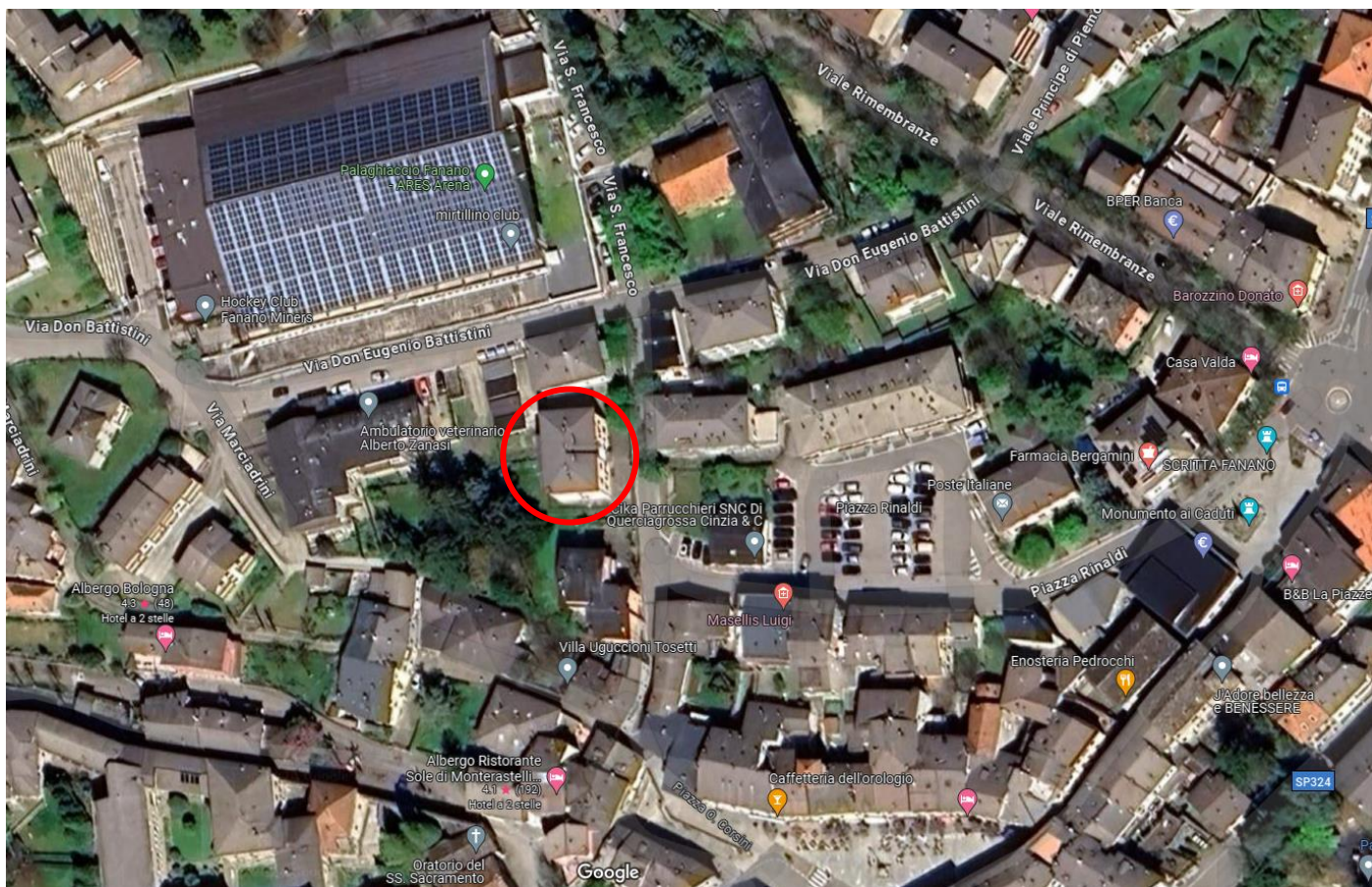
Ubicazione: Via San Francesco n. 17 – Fanano (Mo)

Dati catastali: Catasto Fabbricati, Foglio 26 Particella 659 Subalterno 3, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Rendita € 440,28

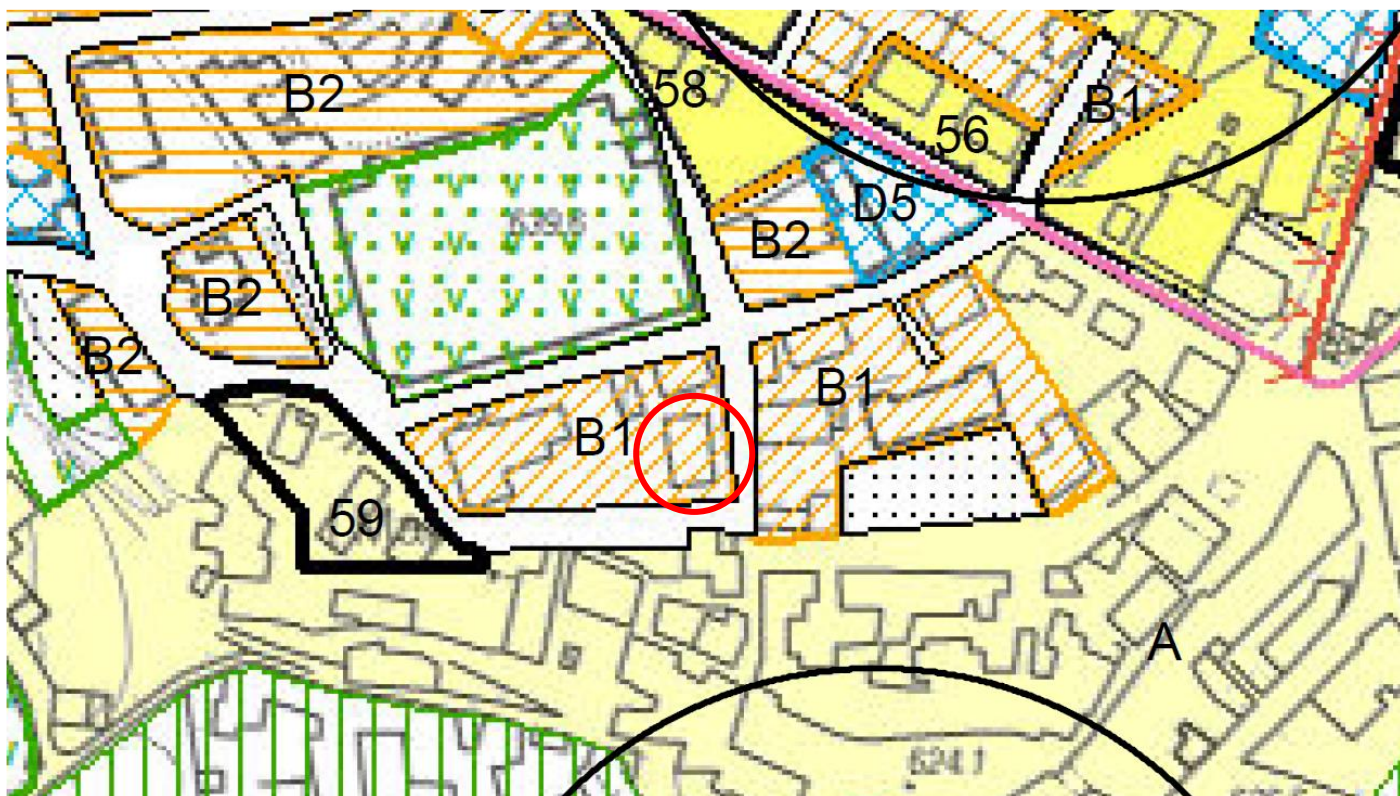
Proprietario: Comune di Fanano con sede in Piazza Marconi, n. 1 a Fanano (Mo) – Tel. 0536 68803 proprietario dell'immobile per 1/1

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'appartamento oggetto della presente stima è ubicato in una palazzina in Via San Francesco n. 17 in pieno centro a Fanano. In base al Piano Regolatore Generale (PRG) l'area ricade in zona omogenea B1 classificata "Zona residenziale edificata di completamento – ampliamento" e normata dagli artt. 30 e 32 delle Norme Tecniche di Attuazione.



Ortofoto aerea – Google Maps



AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI: ZONE OMOGENEE B E C		
	Sottozona B.1 edificata di completamento - ampliamento	30,32

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

L'appartamento è situato in pieno centro a Fanano in un fabbricato ad uso civile abitazione nato come Case Popolari. L'edificio si compone di quattro piani di cui uno per servizi (atrio, cantine, lavanderie, ...) e tre di appartamenti. Ogni piano ad uso abitativo ospita due appartamenti per un totale di sei.

Il fabbricato è circondato da corte comune identificata catastalmente al subalterno n. 8 e si affaccia direttamente su Via San Francesco. Il collegamento verticale ai piani è assicurato da vano scala comune posizionato centralmente nell'edificio.

Il condominio è stato realizzato negli anni '60 come Case Popolari dall'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Modena come da progetto approvato n. 45 del 1960 ed ha successivamente ottenuto l'Abitabilità nel 1967. Nell'archivio comunale delle pratiche edilizie è inoltre presente un'ulteriore pratica edilizia (DIA 10/43) riguardante la manutenzione straordinaria della copertura presentata il 24/08/2010 con prot. 167.

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

L'appartamento oggetto della presente stima è situato al secondo piano nel lato Sud del complesso e si compone di ingresso, cucina, soggiorno, due camere matrimoniali, bagno, disimpegno e balcone. Al piano terra sono presenti una cantina ed una legnaia di proprietà esclusiva dell'appartamento.

Consistenza:

Destinazione	Superficie	Coefficiente commerciale	Superficie commerciale
Appartamento			
Cucina	9,57 mq	100%	9,57 mq
Soggiorno	17,41 mq	100%	17,41 mq
Camera 1	17,36 mq	100%	17,36 mq
Camera 2	12,38 mq	100%	12,38 mq
Bagno	4,00 mq	100%	4,00 mq
Disimpegno	6,56 mq	100%	6,56 mq
Murature	9,28 mq	100%	9,28 mq
Balcone	4,68 mq	35 %	1,64 mq
Tot appartamento			78,20 mq
Cantina	9,70 mq	50%	4,85 mq
Legnaia	5,40 mq	50%	2,70 mq
Tot locali accessori			7,55 mq
Totale superficie commerciale			85,75 mq

Le superfici sono state calcolate in base alle planimetrie catastali. Per quanto attiene la quota delle parti comuni dell'edificio afferenti l'unità immobiliare in esame, questa deve ritenersi compresa nel valore della stima considerato che i prezzi unitari di mercato, riferiti alle superfici in proprietà esclusiva, sono comprensivi delle parti comuni nella normale aliquota di incidenza per la tipologia di immobili considerati.

Stato di conservazione e manutenzione

L'appartamento pur manifestando in alcuni parti e finiture la vetustà degli anni, si presenta in uno stato di conservazione interna nelle parti comuni normale. Mentre all'interno dell'unità abitativa lo stato di conservazione è mediocre in quanto necessita di alcune opere di manutenzione quali: impianto elettrico, bagno e dipintura, sostituzione di caldaia autonoma a condensazione e degli infissi finalizzato al miglioramento del risparmio energetico.