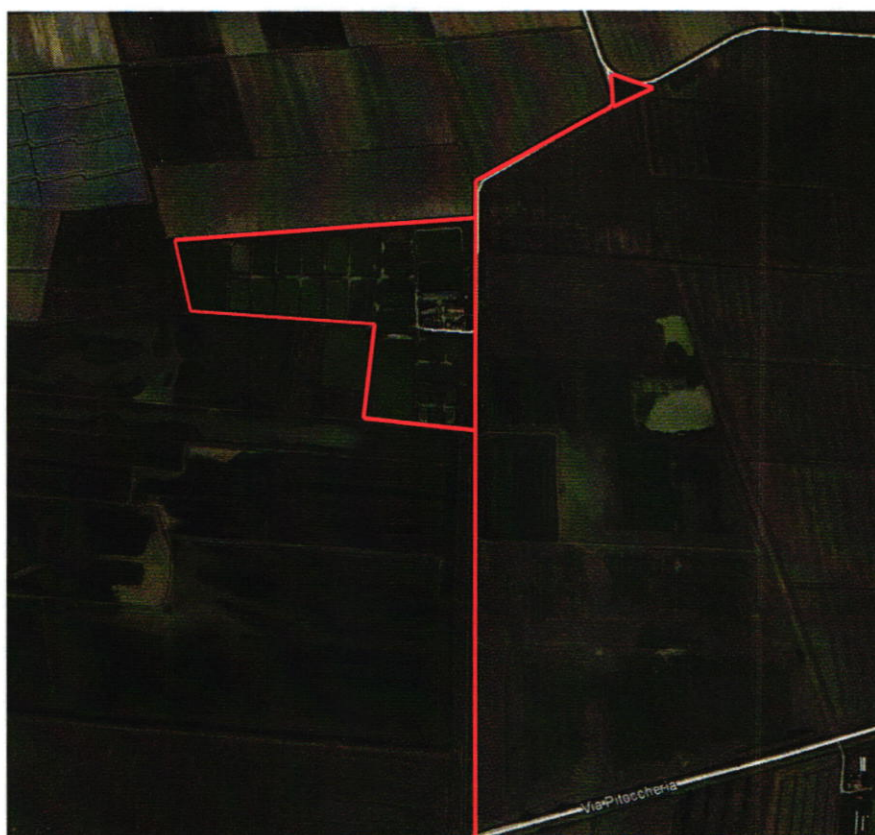


Geometra

Giovanni Barozzi

Corso Canalchiaro n.26 – 41121 MODENA – Tel. 059.21.62.40 – e-mail: geom.barozzi@gmail.com

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA



IMMOBILI IN COMUNE DI MIRANDOLA

località GAVELLO – via Fiorano n. 22

Indice

1) PREMESSA	pag. 1
2) IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA	pag. 2
2.1 CONSISTENZA	pag. 2
2.2 UBICAZIONE E ACCESSIBILITA'	pag. 2
2.3 DESCRIZIONE CATASTALE	pag. 3
3) PROFILO TECNICO DEL BENE	pag. 5
3.1 CARATTERISTICHE GENERALI E PARTICOLARI	pag. 5
3.2 IMPIANTI TECNOLOGICI	pag. 11
3.3 STATO DI CONSERVAZIONE	pag. 11
3.4 CONFORMITA' URBANISTICA	pag. 12
3.5 MISURA DELLA CONSISTENZA – SUPERFICIE COMMERCIALE	pag. 13
4) STIMA DEL BENE	pag. 14

ALLEGATI

- 0 documentazione fotografica
 - 1 estratto di mappa
 - 2 visura catastale
 - 3 elaborato planimetrico
 - 4 visura catastale
 - 5 visura catastale
 - 6 certificato agibilità sismica provvisorio
 - 7.8.9.10.11 planimetrie catastali
-

1) PREMESSA

La Federazione Italiana Pesca Sportiva e Attività Subacquee, con sede in Roma Viale Tiziano n. 70, codice fiscale 05267300589 – partita iva 01382061008, in persona del Presidente pro tempore Prof. Ugo Matteoli, ha conferito al sottoscritto geom. Giovanni Barozzi, iscritto all’Albo Geometri e Geometri Laureati della provincia di Modena al n. 1864, l’incarico di redigere relazione tecnica estimativa con riferimento all’attualità, della proprietà immobiliare posta in Comune di Mirandola (prov. MO), località Gavello, via Fiorano n. 22, denominata “Podere Risarina Sette”, che di fatto costituisce un’Azienda di allevamento pesci in acque dolci e servizi connessi.

Per adempiere all’incarico lo scrivente ha acquisito la documentazione tecnica, eseguito debito sopralluogo, ed effettuato una accurata indagine di mercato del che riferisce nei successivi capitoli.

* * *

Si procederà di seguito all’esame del bene oggetto di valutazione, fornendone i dati essenziali quali: la collocazione toponomastica, la consistenza, l’identificazione catastale, la conformità urbanistica ed il valore di mercato.

Quanto alla stima, essa tiene conto di ogni elemento intrinseco ed estrinseco del bene quale: l’ubicazione, il grado delle finiture e lo stato di manutenzione particolare delle singole componenti la proprietà in esame ed in generale del compendio immobiliare nel suo insieme, e quant’altro ritenuto utile allo scopo.

Viene poi adottato il procedimento cosiddetto per comparazione o confronto, previa accurata indagine di mercato, ed i valori unitari sono stati poi applicati alle superfici commerciali calcolate come d’uso sulla base di rilievi eseguiti in loco relativamente ai fabbricati ed adottando quelle catastali relativamente ai terreni.

Le valutazioni che seguono sono riferite alla attualità, al bene nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente trovasi, e come risultante dai titoli di provenienza.

* * *

2) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA

2.1) CONSISTENZA

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione è riconducibile ad un podere agricolo sul quale è stato insediato un centro ittico “federale” (vedi la committente) per l’allevamento di carpe, della estensione complessiva di Ha 11.95.45, catastalmente censito come Azienda di allevamento pesci in acque dolci e servizi connessi.

Esso si compone di un nucleo edilizio e di terreni agricoli trasformati in laghi per l’allevamento ittico (cfr. estratto di mappa allegato **1**) ed in particolare:

- a. Capannone prefabbricato ad uso deposito ad un sol piano
- b. Edificio ad uso magazzino
- c. Edificio di collegamento tra capannone e magazzino
- d. Tettoia vasche
- e. Tettoia cisterne
- f. Edificio ad uso foresteria e servizi
- g. Edificio ad uso abitazione
- h. Cabine di trasformazione elettrica
- i. Cabina generatore
- j. Corte a servizio dei fabbricati
- k. Terreni

* * *

2.2) UBICAZIONE E ACCESSIBILITA’

Il compendio immobiliare denominato Podere Riserina Sette, è situato in località Gavello del comune di Mirandola (MO), cittadina dalla quale dista circa tredici chilometri, mentre dal capoluogo di provincia dista circa quarantacinque chilometri.

Raggiungibile da Modena con la SS n. 12 sino a Mirandola, da qui percorrendo la Strada