

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

RICHIEDENTE: COMUNE DI LARI - UFFICIO TECNICO;

OGGETTO : SCUOLA DI USIGLIANO.

ALLEGATI:

- Estratto di Mappa;
- Visure Catastali NCT e NCEU;
- Planimetria indicativa dell'immobile.

Il sottoscritto Geom. Alessandro Bettarini, iscritto al Collegio dei Geometri della Prov. di Pisa al n°870, su incarico del Comune di Lari, sito in Lari P.zza Emanuele II n°2, redige la seguente relazione tecnico-estimativa dell'immobile sottoindicato, nel rispetto del programma per l'alienazione, acquisto e permuta di beni immobili disponibili del Comune di Lari:

- Fabbricato ad uso scolastico sito in Comune di Lari, Loc. Usigliano, Via Comunale di Pantaneto.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

La presente relazione di stima è relativa ad un fabbricato adibito ad uso scolastico, attualmente, non è occupato e vi si accede, dalla Via Comunale di Pantaneto.

Il fabbricato, ad un solo piano fuori terra ed uno seminterrato parzialmente accessibile, è inserito in un resede esclusivo delimitato, lungo la strada di accesso, da recinzione in muratura con soprastante ringhiera e lateralmente e posteriormente da recinzione metallica a maglie sciolte.

Circostante al fabbricato è presente un marciapiede ed è realizzato in laterizio e pietre, al piano seminterrato, rivestito a pietre a faccia vista e al piano primo è intonacato.

Gli infissi interni sono così come le finestre provviste di avvolgibili in plastica. Il tetto è a padiglione e le gronde sono costituite dalla struttura a sbalzo della copertura intonacata.

I canali di gronda, come i discendenti, sono in rame. Il manto è composto da embrici marsigliesi.

Gli impianti tecnologici presenti non sono adeguati alle normative vigenti.

Dal cancello si accede al resede esclusivo e mediante rampa di scale si accede ad un loggiato e da lì nel corridoio d'ingresso del fabbricato. Sulla destra dello stesso, si trovano due ampie aule, fronteggianti la strada, mentre alla sinistra si trovano due antibagni, dotati entrambi, di due servizi igienici. Più avanti si trova un altro vano con piccolo ripostiglio ed un altro servizio igienico con antibagno. I locali hanno un'altezza utile media di circa ml.4.35.

Al piano seminterrato, si trova un locale utilizzato come centrale termica, con un'altezza utile di circa ml. 3.35.

Nel Piano vigente è inserito in zona B, per tale immobile valgono, quindi, tutti quegli indici caratteristici della zona risultando possibile una completa ristrutturazione ed eventuale sostituzione edilizia per la trasformazione in edificio per civile abitazione.

Lo stato di manutenzione è da considerarsi insufficiente, risultando in stato di inagibilità, a seguito del crollo di porzione della copertura nell'aula posta nell'angolo nord est e il solaio di calpestio è stato oggetto di opere di consolidamento provvisorie con l'ausilio di strutture metalliche per prevenire i cedimenti che si sono evidenziati nei solai costituiti da elementi prefabbricati in laterizio armato con luci di notevole dimensione. La situazione ad oggi è ulteriormente peggiorata per l'esposizione continua agli agenti atmosferici.

Di seguito riporto le singole superfici dei vani sopradescritti:

N.	Destinazione	Superficie Calpestabile [mq]	Coeff.	Superficie Commerciale [mq]	Esposizione	Condizioni
1	Aula	45.54	1	45.54		Inagibile
2	Aula	45.54	1	45.54		Inagibile
3	Vano	11.51	1	11.51		Inagibile
4	Rip.	1.64	1	1.80		Inagibile
5	W.c.	2.89	1	2.00		Inagibile
6	Antibagno	1.84	1	1.84		Inagibile
7	Ingresso	26.61	1	26.61		Inagibile
8	Antibagno	6.29	1	6.29		Inagibile
9	Antibagno	2.97	1	2.97		Inagibile
10	W.c.	1.73	1	1.73		Inagibile
11	W.c.	1.73	1	1.73		Inagibile
12	W.c.	1.71	1	1.71		Inagibile
13	W.c.	1.71	1	1.71		Inagibile
14	Loggiato	16.98	1	16.98		Inagibile
15	Locale Tecnico	15.10	1	15.10		Inagibile

E di seguito il riepilogo delle superfici:

Superficie Lorda complessiva Piano Terra: mq. **195.00**

Superficie Lorda complessiva Piano Seminterrato: mq. **73.00**

Superficie Calpestabile complessiva: mq. **183.79**

Superficie Lotto complessiva: mq. **500.00**

DATI CATASTALI

L'immobile, attualmente non è censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Lari.

A seguito di presentazione di Tipo di Frazionamento n° 125623/2005 del 31.01.2006 la particella originaria n°447 del Foglio n°41, ha cambiato numero ed è diventata la n°648. A breve termine il Comune di Lari, procederà all'acquisto delle particelle nn°625 e 653 del foglio n°41 che fanno parte del lotto complessivo e recintato in modo da accorparli in un unico resede e procederà con il regolare accatastamento dell'immobile.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Fabbricato è stato realizzato in epoca antecedente al 01.09.1967.

VALORE DI MERCATO DEL BENE

Si assume come parametro il prezzo a metro quadrato di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in Lari per immobili adibiti a civile abitazione e quindi comprendente, l'incidenza del resede esclusivo ed il costo complessivo della trasformazione, compensato con la possibilità di trasformazione del fabbricato in base alle norme attuali.

Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali), e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm).

Considerata l'ubicazione del bene, le sue dimensioni, la possibilità della trasformazione edilizia, la zona, la sua posizione rispetto ai fabbricati circostanti, il tipo di edilizia limitrofa, il verde e la viabilità, l'area esterna a disposizione, il criterio sintetico-comparativo con le cifre correnti nel mercato della zona in oggetto, la possibilità di utilizzare anche il piano seminterrato, in tutto od in parte, essendo ad oggi accessibile direttamente solo un vano, ma con le necessarie opere per la creazione dei vari collegamenti, considerando le spese necessarie a tale trasformazione, ed ogni quant'altro possa influire sul presente giudizio di

stima, ritengo di poter dare una valutazione in base alle superfici ed al costo unitario di seguito riportato:

Immobile	Superficie [mq]	Valore unitario [€/mq]	Valore complessivo
Fabbricato esistente P.T.	195.00	€ 900,00	€175.500,00
Fabbricato P.S. 1°	73.00	€ 400,00	€ 29.200,00
Resede esclusivo	300.00	€100,00	€ 30.000,00
			€234.700,00

Pertanto il valore complessivo dell'immobile è stimabile in € 234.700,00, arrotondabile alla cifra di **€ 235.000,00** (Euro Duecentotrentacinquemila).

Pontedera, lì 10.01.2007

In Fede

.....

(Geom. A. Bettarini)