

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

RICHIEDENTE: COMUNE DI LARI - UFFICIO TECNICO;

OGGETTO : SCUOLA MATERNA DI SAN RUFFINO.

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 scuola sito in Comune di Lari, Loc. San Ruffino, Via Del Cardellino.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

La presente relazione di stima è relativa ad un fabbricato attualmente adibito a scuola comunale. L'immobile, attualmente, non è occupato.

Il fabbricato, ad un solo piano fuori terra, è inserito in un resede esclusivo delimitato, lungo la strada di accesso, Via Del Cardellino, da recinzione in muratura con soprastante ringhiera in metallo, mentre la parte restante è composta da muretto e soprastante rete metallica plastificata a maglie sciolte di colore verde.

Circostante al fabbricato è presente un marciapiede in mattonelle di cemento. Il fabbricato è realizzato in laterizio intonacato e rivestito, fino all'altezza del solaio di calpestio da bozze in pietra a faccia vista.

Gli infissi interni sono in legno mentre gli infissi esterni sono in alluminio e vetro. Il tetto è a falde e sul lato spiovente lo sbalzo è realizzato con travicelli in cls intonacati con sovrastanti "tavelle" in laterizio.

I canali di gronda, come i discendenti, sono in rame. Il manto è composto da embrici marsigliesi. Sono presenti gli impianti tecnologici necessari all'attuale destinazione, come impianto di smaltimento acque reflue, impianto termico, impianto idrico, impianto elettrico ed impianto telefonico.

All'immobile si accede, tramite due rampe di scale, la principale e più ampia, sull'angolo nord ovest, parallela alla strada di accesso e la secondaria, sull'angolo nord est, perpendicolare alla strada stessa.

Dall'accesso principale si arriva ad un'ampia loggia che consente l'ingresso ad un'aula (n°2 nell'elaborato grafico allegato) e da qui, grazie a due antibagni separati, si accede rispettivamente a due servizi igienici e ad un servizio igienico e ripostiglio.

Dalla scala esterna secondaria, si accede ad un ingresso e da qui alla cucina ed altra aula più ampia.

Da questa è possibile accedere ad un antibagno e bagno e ad altra aula.

I locali hanno un'altezza utile media di Ml.3.47.

Dall'esterno, si accede ai due locali accessori ed in particolare, nell'angolo sud est si accede ad un locale utilizzato come ripostiglio e sul lato sud ovest alla centrale termica. I locali hanno un'altezza utile media di Ml.2.78.

Nel Piano vigente è inserito in zona B comparto 4 e la superficie del lotto è di mq.600.

Per tale immobile valgono, quindi, tutti quegli indici caratteristici della zona risultando possibile una completa ristrutturazione ed eventuale ampliamento nel rispetto della percentuale della massima superficie coperta e della superficie utile.

Lo stato di manutenzione è da considerarsi buono anche se risultano necessari vari interventi di manutenzione, ed in particolare, alla copertura per la presenza d'infiltrazioni anche all'interno del fabbricato stesso e riprese varie degli intonaci soprattutto in corrispondenza delle gronde.

Di seguito riporto le singole superfici dei vani sopradescritti:

| N. | Destinazione | Superficie Calpestable [mq] | Coeff. | Superficie Commerciale [mq] | Esposizione | Condizioni |
|-----------|---------------------|--|---------------|--|--------------------|-------------------|
| 1 | Loggia d'ingresso | 11.70 | 0.5 | 5.85 | Nord - Ovest | Buone |
| 2 | Aula | 33.66 | 1 | 33.66 | Nord - Ovest | Buone |
| 3 | Antibagno | 4.50 | 1 | 4.50 | Ovest | Buone |
| 4 | Ripostiglio | 2.32 | 1 | 2.32 | Interno | Buone |
| 5 | W.c. | 2.32 | 1 | 2.32 | Sud | Buone |
| 6 | Antibagno | 4.50 | 1 | 4.50 | Interno | Buone |
| 7 | W.c. | 2.46 | 1 | 2.46 | Interno | Buone |
| 8 | W.c. | 2.46 | 1 | 2.46 | Sud - Ovest | Buone |
| 9 | Centrale termica | 5.64 | 0.5 | 2.82 | Sud - Ovest | Buone |
| 10 | Ripostiglio esterno | 6.48 | 0.5 | 3.24 | Sud - Est | Buone |
| 11 | Aula | 57.85 | 1 | 57.85 | Sud - Est | Buone |
| 12 | Cucina | 7.92 | 1 | 7.92 | Sud - Est | Buone |
| 13 | Ingresso | 3.96 | 1 | 3.96 | Nord - Est | Buone |
| 14 | Aula | 16.28 | 1 | 16.28 | Nord - Est | Buone |
| 15 | Antibagno | 1.70 | 1 | 1.70 | Interno | Buone |
| 16 | W.c. | 4.08 | 1 | 4.08 | Nord - Ovest | Buone |

E di seguito il riepilogo delle superfici:

Superficie Lorda complessiva: mq. **196.95**

Superficie Calpestabile complessiva: mq. **167.83**

Superficie Commerciale complessiva: mq. **155.92**

DATI CATASTALI

L'immobile è identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Lari, in giusto conto, e più precisamente:

- Al NCEU, Foglio **38**, particella n°**360**, Categoria **B/5**, classe **2**, Consistenza Mq.147, Superficie Catastale Mq.169, Rendita €197.39. La presente consistenza deriva dalla approvazione di Tipo Mappale n°45090 del 26.03.2004 e relativa denuncia DOCFA per variazione nel classamento del 27.05.2005 n.5034.1/2005 in atti dal 27.05.2005 protocollo n.PI0066378.
- Al NCT, Foglio **38**, particella n°**360**, Ente Urbano, superficie mq.600, senza redditi.

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 già adibiti a civile abitazione e quindi comprendente, l'incidenza del resede esclusivo, le porzioni accessorie (Loggia esterna, Ripostiglio e Centrale termica) ed il costo complessivo della trasformazione, compensato con la possibilità di ampliamento 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 zona, la sua posizione rispetto ai fabbricati circostanti, il tipo di edilizia limitrofa, il verde e la viabilità, l'area esterna a disposizione, la possibilità di ampliare il fabbricato nel rispetto della normativa esistente, il criterio sintetico-comparativo con le cifre correnti nel mercato della zona in oggetto, 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 |
|------------------------------------|------------------------|-------------------------------|---------------------------|
| Scuola trasformabile in abitazione | 196.95 | € 900,00 | € 177.255,00 |

Pertanto il valore complessivo dell'immobile è stimabile in € 177.255,00, arrotondabile alla cifra di **€ 180.000,00** (Euro Centottantamila).

Pontedera, lì 10.01.2007

In Fede

.....

(Geom. A. Bettarini)