

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

RICHIEDENTE: COMUNE DI LARI - UFFICIO TECNICO;

OGGETTO : EX SCUOLA DI BOSCHI DI LARI.

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 Ex scuola, oggi abitativo sito in Comune di Lari, Loc. Boschi di Lari, Via Delle Vigne.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

La presente relazione di stima è relativa ad un fabbricato attualmente adibito a civile abitazione e precedentemente 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 Delle Vigne, da recinzione in muratura con soprastante rete metallica a maglie sciolte.

Circostante al fabbricato è presente un marciapiede in gettata di cemento. Il fabbricato è realizzato in laterizio intonacato.

Gli infissi interni sono in legno così come gli infissi esterni. Il tetto è a padiglione e le gronde sono costituite dalla struttura a sbalzo della copertura rifinita con cornici intonacate.

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

Gli impianti tecnologici presenti non sono adeguati alle normative vigenti.

All'immobile si accede, dalla Via delle Vigne e dal resede esclusivo.

Dall'accesso, si entra in un ingresso che disimpegna i due ampi locali, aula a destra e cucina a sinistra oltre all'antibagno e bagno.

I locali hanno un'altezza utile media di Ml.3.70.

Nel Piano vigente è inserito in zona B comparto 14.

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 appena sufficiente, risultando necessari vari interventi di manutenzione, alla copertura per la presenza d'infiltrazioni all'interno del fabbricato, alla muratura perimetrale, essendo presente una notevole presenza di umidità di risalita.

Di seguito riporto le singole superfici dei vani sopradescritti:

N.	Destinazione	Superficie Calpestabile [mq]	Coeff.	Superficie Commerciale [mq]	Esposizione	Condizion i
1	Ingresso	11.76	1	11.76	Nord - Est	Sufficienti
2	Camera	21.12	1	21.12	Nord - Sud - Est	Sufficienti
3	Cucina	15.36	1	15.36	Sud - Est - Ovest	Sufficienti
4	W.c.	1.80	1	1.80	Nord - Est	Sufficienti
5	Antibagno	2.00	1	2.00	Sud - Est	Sufficienti

E di seguito il riepilogo delle superfici:

Superficie Lorda complessiva: mq. **71.28**

Superficie Calpestabile complessiva: mq. **52.04**

Superficie Lotto complessiva: mq. **660.00**

DATI CATASTALI

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

- Foglio **26**, particella n°**444**, Sub. 1, Categoria **A/2**, classe **2**, Consistenza vani 3.5, Superficie Catastale Mq.87, Rendita €298.25. La presente consistenza deriva dalla approvazione di Tipo Mappale n°45085 del 29.03.2004 e relativa denuncia DOCFA per variazione nel classamento del 27.05.2004 n.111830.1/2004 in atti dal 06.09.2004 protocollo n.PI0147877.

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 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, 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, come la possibilità di ampliare il fabbricato di oltre il 100%, 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
Civile abitazione	71.28	€ 1.000,00	€ 71.280,00
Terreno	588.72	€120,00	€ 70.646,40
	660.00		€141.926,40

Pertanto il valore complessivo dell'immobile è stimabile in € 141.926,40, arrotondabile alla cifra di **€ 145.000,00** (Euro Centoquarantacinquemila).

Pontedera, lì 10.01.2007

In Fede

.....
(Geom. A. Bettarini)