

## PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

**RICHIEDENTE: COMUNE DI LARI - UFFICIO TECNICO;**

**OGGETTO: APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE, ANNESSO LOCALE RIPOSTIGLIO IN COMPROPRIETA' E QUOTA DI UN TERZO SUL RESEDE.**

**(UNITA' LATO OVEST SCALA Sub.11)**

**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:

- Appartamento per civile abitazione, annesso ripostiglio in comproprietà e quota di un terzo sul resede, siti in Comune di Lari Via Roma, nc.77.

## **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

La presente relazione di stima è relativa ad un appartamento per civile abitazione, con annesso piccolo ripostiglio in comproprietà con altra unità immobiliare, posta al piano primo di un più ampio fabbricato, attualmente libero, in Comune di Lari Via Roma, nc.77.

L'intero fabbricato è composto da n°6 unità immobiliari per civile abitazione e n°3 unità immobiliari ad uso magazzino.

Al fabbricato si accede dalla via Roma e attraverso un resede di proprietà esclusiva del Comune di Lari, gravato da servitù di passo e che, nella presente viene valutato ed assegnato per la quota di un terzo, si trova l'ingresso all'unità immobiliare oggetto della presente. Il fabbricato è realizzato in muratura ed intonacato, la copertura è a padiglione e realizzata con struttura in legno e manto in laterizio. L'unità immobiliare e quindi il fabbricato risultano distaccati dalla strada da una marciapiedatura in cemento. L'ingresso all'unità immobiliare, avviene attraverso un disimpegno della rampa di scale che consente l'accesso ai piani soprastanti.

Entrando nell'appartamento si accede all'ingresso, ampio disimpegno ed altro locale prospiciente la corte condominiale (Mappale n.181) con ballatoio sul vano scala di accesso. Sulla destra del disimpegno si trova un piccolo ripostiglio un vano ed un servizio igienico separato in due locali. Proseguendo dal disimpegno, si accede ad un corridoio e sulla sinistra si trovano due vani, mentre sulla destra un ampia cucina con annesso ripostiglio.

Gli infissi interni sono in legno così come gli infissi esterni.

I locali hanno un'altezza variabile con una media di ml.3.75.

Nel Piano vigente è inserito in zona "A" centro storico, per tale immobile valgono, quindi, tutti quegli indici caratteristici della zona.

Lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare è da considerarsi sufficiente risultando necessari vari interventi di manutenzione, soprattutto per una migliore distribuzione degli spazi interni e per la creazione di adeguato servizio igienico. Sono presenti gli impianti tecnologici necessari all'attuale destinazione, come impianto di smaltimento acque reflue, impianto idrico, impianto elettrico ed impianto telefonico, risulta mancante l'impianto termico e sono necessari interventi per l'adeguamento alle normative attuali.

Adiacente alla porta d'ingresso, al piano terra, sulla destra si trova la porta d'accesso al locale ripostiglio comune con l'appartamento alla destra di quello oggetto della presente.

Di seguito riporto le singole superfici dei vani sopradescritti:

N.	Destinazione	Superficie Calpestabile [mq]	Coeff.	Superficie Commerciale [mq]	Esposizione	Condizioni
1	Ingresso	2.31	1	19.71	Interno	Sufficienti
2	Disimpegno	14.32	1	14.32	Interno	Sufficienti
3	Ripostiglio	14.70	1	14.70	Sud	Sufficienti
4	Camera	15.04	1	15.04	Sud	Sufficienti
5	Camera	15.04	1	15.04	Sud	Sufficienti
6	Disimpegno	8.05	1	8.05	Interno	Sufficienti
7	Cucina	24.63	1	24.63	Nord	Sufficienti
8	W.c.	3.65	1	3.65	Nord	Sufficienti
9	W.c.	2.09	1	2.09	Nord	Sufficienti
10	Camera	14.09	1	14.09	Nord	Sufficienti
11	Disimpegno	4.96	1	4.96	Interno	Sufficienti
12	Ripostiglio	1.30	1	1.30	Interno	Sufficienti
13	Ripostiglio	1.83	1	1.83	Interno	Sufficienti
14	Ripostiglio	2.25	1	2.25	Interno	Sufficienti

E di seguito il riepilogo delle superfici:

Superficie Lorda complessiva: mq. **159.20**

Superficie Calpestabile complessiva: mq. **124.26**

Superficie Commerciale complessiva: mq. **124.26**

**DATI CATASTALI**

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

Unità per civile abitazione:

- Foglio **33**, particella n°**179**, Sub. **11**, Categoria **A/2**, classe **4**, Consistenza vani 6.5, Superficie Catastale Mq.158, Rendita €772.10. La presente consistenza deriva dalla denuncia DOCFA per variazione nel classamento del 06.05.2005 n.4252.1/2005 in atti dal 06.05.2005 protocollo n.PI0056125.

Ripostiglio comune:

- Foglio **33**, particella n°**179**, Sub. **12**, Categoria **C/2**, classe **U**, Consistenza Mq.2, Superficie Catastale Mq.3, Rendita €9.30. La presente consistenza deriva dalla denuncia DOCFA per variazione nel classamento del 06.05.2005 n.4252.1/2005 in atti dal 06.05.2005 protocollo n.PI0056125.

Resede gravato di servitù di passo ed in comproprietà per un terzo:

- Foglio **33**, particella n°**181**, Qualità **Seminativo Arborato**, classe **3**, Superficie Mq.520, R.D €1.69, R.A. €0.94.

**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 delle porzioni accessorie (Ripostiglio) e la quota di un terzo sul resede comune, oltre allo stato generale di manutenzione.

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

<b>Immobile</b>	<b>Superficie [mq]</b>	<b>Valore unitario [€/mq]</b>	<b>Valore complessivo</b>
Appartamento per civile abitazione, quota di un mezzo sul ripostiglio e di un terzo sul resede adiacente	159.20	€ 650,00	<b>€ 103.480,00</b>

Pertanto il valore complessivo dell'immobile è stimabile in € 103.480,00, arrotondabile alla cifra di **€ 105.000,00** (Euro Centocinquemila).

Pontedera, lì 10.01.2007

In Fede

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