

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 EST SCALA Sub.10)

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 e al soggiorno, da questi due locali si accede a due camere. Dall'ingresso, svoltando a sinistra si accede, attraverso un piccolo disimpegno, alla cucina, al bagno e ad altra camera con 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 disimpegno al 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 sinistra 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	12.17	1	19.71	Interno	Buone
2	Soggiorno	20.32	1	14.32	Sud	Buone
3	Camera	20.64	1	14.70	Est	Buone
4	Camera	20.49	1	15.04	Est	Buone
5	Camera	13.39	1	15.04	Nord	Buone
6	Ripostiglio	6.40	1	8.05	Est	Buone
7	Cucina	17.12	1	24.63	Nord	Buone
8	W.c.	3.91	1	3.65	Nord	Buone
9	Disimpegno	1.41	1	2.09	Interno	Buone

E di seguito il riepilogo delle superfici:

Superficie Lorda complessiva: mq. **147.99**

Superficie Calpestabile complessiva: mq. **115.85**

Superficie Commerciale complessiva: mq. **115.85**

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. **10**, Categoria **A/2**, classe **4**, Consistenza vani 6.5, Superficie Catastale Mq.**143**, 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 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:

Immobile	Superficie [mq]	Valore unitario [€/mq]	Valore complessivo
Appartamento per civile abitazione, annessa quota di un mezzo sul ripostiglio e di un terzo sul resede adiacente	147.99	€ 700,00	€ 103.593,00

Pertanto il valore complessivo dell'immobile è stimabile in € 103.593,00, arrotondabile alla cifra di **€ 105.000,00** (Euro Centocinquemila).

Pontedera, lì 10.01.2007

In Fede

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