

## PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

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

**OGGETTO: APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE, ANNESSO LOCALE  
AUTORIMESSA E QUOTA DI UN TERZO SUL RESEDE.**

**ALLEGATI:**

- Estratto di Mappa;
- Visure Catastali NCEU e NCT;
- 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 locale autorimessa e comproprietà di un terzo sul resede adiacente, siti in Comune di Lari Via Roma, nc.79.

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

La presente relazione di stima è relativa ad un appartamento per civile abitazione, relativa autorimessa ed annesso resede, oltre ad un terzo dell'ampio resede adiacente posto all'interno della recinzione, posta al piano terra di un più ampio fabbricato, attualmente occupato, in Comune di Lari Via Roma. 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 il 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 alle altre unità immobiliari ed all'autorimessa di pertinenza dell'immobile 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 dell'unità immobiliare oggetto della presente è coperto da una piccola tettoia e prospiciente il fronte strada si trovano due finestre. Entrando nell'appartamento si accede all'ingresso soggiorno e sulla sinistra come sulla destra si trova una camera, proseguendo si accede ad un disimpegno con prospiciente ripostiglio, mentre sulla destra si trova la cucina ed il bagno. Gli infissi interni sono in legno così come gli infissi esterni. I locali hanno un'altezza utile media di Ml.3.80. 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 buono anche se risultano necessari vari interventi di manutenzione, soprattutto per una migliore distribuzione degli spazi interni e per la creazione di disimpegno adeguato al

servizio igienico. Sempre dalla via, si accede al resede in comune con le altre due unità di proprietà del Comune di Lari e quindi al fabbricato adibito ad autorimessa quale pertinenza esclusiva, realizzata, in aderenza a fabbricato di altra proprietà. Il piccolo fabbricato è realizzato in muratura di laterizio intonacato e sprovvisto di pavimentazione. Il locale ha un'altezza utile media di Ml.3.20. E' provvisto di piccolo resede esclusivo e di ingresso carrabile fornito di saracinesca a scorrimento verticale sul lato nord e di una finestra sul lato ovest. La copertura è ad una falda e sopra l'ingresso si trova la parte più alta. Non sono presenti impianti data la natura della sua destinazione. Lo stato di manutenzione è da ritenersi sufficiente essendo necessari lavori di manutenzione all'intonaco ed alla copertura.

### **DOTAZIONI ED IMPIANTI**

Nell'appartamento, sono presenti gli impianti tecnologici necessari all'attuale destinazione, come impianto di smaltimento acque reflue, impianto termico, impianto idrico, impianto elettrico ed impianto telefonico, anche se si rendono necessarie tutte quelle opere di adeguamento alle normative attuali e per l'eventuale diversa distribuzione degli spazi interni. L'autorimessa è priva di impiantistica.

Di seguito riporto le singole superfici dei vani sopradescritti:

<b>N.</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Calpestabile</b> <i>[mq]</i>	<b>Coeff.</b>	<b>Superficie Commerciale</b> <i>[mq]</i>	<b>Esposizione</b>	<b>Condizioni</b>
<b>1</b>	Ingresso - Soggiorno	<b>19.71</b>	1	19.71	Est	Buone
<b>2</b>	Camera dx	<b>19.61</b>	1	19.61	Nord – Est	Buone
<b>3</b>	Camera sx	<b>17.24</b>	1	17.24	Sud – Est	Buone
<b>4</b>	Cucina – Pranzo	<b>11.48</b>	1	11.48	Nord	Buone
<b>5</b>	Bagno	<b>4.56</b>	1	4.56	Nord	Buone
<b>6</b>	Ripostiglio	<b>3.75</b>	1	3.75	Interno	Buone
<b>7</b>	Disimpegno	<b>2.53</b>	1	2.53	Interno	Buone
<b>8</b>	Disimpegno	<b>3.21</b>	1	3.21	Interno	Buone
<b>9</b>	Autorimessa	<b>21.12</b>	0.5	10.56	-	Sufficienti

E di seguito il riepilogo delle superfici:

Superficie Lorda complessiva: mq. **139.68**

Superficie Calpestabile complessiva: mq. **103.21**

Superficie Commerciale complessiva: mq. **92.65**

## **DATI CATASTALI**

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

Unità per civile abitazione:

- Foglio **33**, particella n°**179**, Sub. **3**, Categoria **A/4**, classe **2**, Consistenza vani 4.5, Superficie Catastale Mq.**108**, Rendita **€290.51**. La presente consistenza deriva dalla denuncia DOCFA per variazione nel classamento del 10.12.2004 n.42716.1/2004 in atti dal 10.12.2004 protocollo n.PI0193074.

Autorimessa esclusiva:

- Foglio **33**, particella n°**183**, Categoria **C/6**, classe **3**, Consistenza Mq.**22**, Rendita **€113.62**.

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 delle porzioni accessorie (Autorimessa) con il resede esclusivo 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 e quota di un terzo sul resede	109.76	€ 800,00	<b>€ 87.808,00</b>
Autorimessa	27.22	€ 400,00	<b>€ 10.888,00</b>
<b>Totali</b>	<b>136.98</b>		<b>€ 98.696,00</b>

Pertanto il valore complessivo dell'immobile è stimabile in € 98.696,00, arrotondabile alla cifra di **€ 100.000,00** (Euro Centomila).

Pontedera, lì 10.01.2007

In Fede

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